Schlesisches Heim

Monatsschrift der Schles. Heimstätte, provinziellen Wohnungsfürsorgeges. m.b.H. und der Wohnungsfürsorgegesellschaft für Oberschlesien G.m.b.H.

Nachdruck bedarf in jedem Fall besonderer Vereinbarung

Jahrg. 7 | Juli 1926 | Heft 7

Groß-Siedlungen, der Weg zur Rationalisierung des Wohnungsbaues.

Von Dr.-Ing. Martin Wagner, Stadtbaurat a. D. (Fortsetzung.)

a) Regiekosten.

Betrachten wir nunmehr die einzelnen Vorteile des Serienbaues und beginnen wir mit den Regiekosten. Unser oben angeführtes Beispiel der Großsiedlung in Britz zeigt, daß wir mit Regiekosten von nur 3,4 Proz. der Baukosten gerechnet haben. In diesen Regiekosten von 3,4 Proz. sind enthalten: die Honorierung der technischen, wirtschaftlichen und künstlerischen Bauleitung, die Gehälter für Techniker, Bauführer, Architekten und Landmesser, die Ausgaben für Bureauunkosten, Lichtpausen, Baupolizeigebühren, Bohrungen, Modelle usw. Man wird nicht behaupten können, daß dieser Regiekostensatz, zumal in ihm auch eine gewisse Risikoquote enthalten ist, besonders hoch sei. Welcher Großhändler von Tabak und Baumwolle würde sich z. B. bei 14 Millionen Mark Umsatz mit einer Risiko- und Gewinnquote von 1,2 Proz. begnügen? Und dennoch glaube ich, daß sich dieser Regiekostensatz bei ständiger Wiederholung von Großbauaufträgen von 3,4 Proz. auf 2,5 Proz. und darüber senken läßt. Es ist ganz klar, daß bei einer Wiederholung der gleichen Typen beim zweiten und dritten Bauabschnitt die Kosten für die Überwachung der Bauausführung sinken müssen. Ich brauche hier nur zu erwähnen, daß der Verfasser in Berlin-Britz die im Bau befindlichen 1000 Wohnungen nur mit einem Bauführer zur Durchführung bringt. Würde irgendeine Stadt oder öffentliche Bauverwaltung in der Lage sein, einen Bautenumsatz von rund 14 Millionen Mark mit einem einzigen Bauführer zur Durchführung zu bringen? Diese Leistung ist aber nur möglich, wenn der Bau serienhaft nach einmal festgelegten Typen betrieben und der Bauauftrag selbst in die Hand eines Generalunternehmers gelegt wird, dessen Verkehr und Abrechnung mit dem Bauherrn in einfachster und unbureaukratischster Form vor sich geht.

Ich möchte in diesem Zusammenhang aber nicht unerwähnt lassen, daß die verbilligende Wirkung des Serienbaues sich nicht nur bei den Regiekosten des Großhändlerfunktionen ausübenden Bauherrn, sondern auch bei den öffentlichen Organen und den Baubetrieben selbst auswirken muß.

Der geldgebenden städtischen Stelle kann es nicht gleichgültig sein, ob sie 10 Millionen Mark öffentliche Mittel für 1000 Wohnungen an e i n e n oder an zwanzig Bauherren abgibt, oder zwanzig anstatt e i n e Bewilligung zu prüfen, zu überwachen und zu verbuchen hat. Ebensowenig gleichgültig kann es den zehn oder zwanzig öffentlichen Dienststellen sein, ob sie eine zwanzigfache Arbeitsleistung bei der bau- und straßenpolizeilichen Prüfung der Projekte, beim Straßen- und Kanalbau, beim Bau der Leitungen für Gas, Wasser und Elektrizität aufzuwenden haben oder nicht. Zählen wir dazu die Arbeitsleistung beim Grundstücksamt, bei dem Vermessungsamt, dem Katasteramt, dem Steueramt und all den anderen Ämtern erster und zweiter Instanz, dann muß es auch dem Laien klar werden, auf welchem Wege ein vernünftiger Abbau unproduktiver und steuernverzehrender Verwaltungskosten möglich ist (s. Abb. 1). Blicken wir nun aber auf die Regiekosten des Baubetriebes, so wird gleichfalls ganz deutlich, daß seine Regiekosten mit der Größe des Bauobjektes und mit der 200 mal wiederholten gleichen Leistung für vier einzelne Haustypen sinken müssen. Die Regiekosten des Generalunternehmens ebenso wie die Regiekosten seiner Subunternehmer und -lieferanten sinken in dem Maße, in dem das Bauobjekt v e r v i e l f ä l t i g t und v e r e i n f a c h t wird. Ich möchte es einer eingehenderen Darstellung des Problems vorbehalten, für diese Senkung der Regiekosten in den Baubetrieben ziffernmäßige Belege zu geben. Das eine möchte ich aber schon heute erwähnen, daß mit der Senkung der allgemeinen Regiekosten bei den Baubetrieben diesen erst die Möglichkeit gegeben wird, die Kopfarbeit auf P r ä z i s i o n s - a r b e i t einzustellen und die Baustellen nach den Grundsätzen wirtschaftlicher Betriebsführung vorzubereiten.

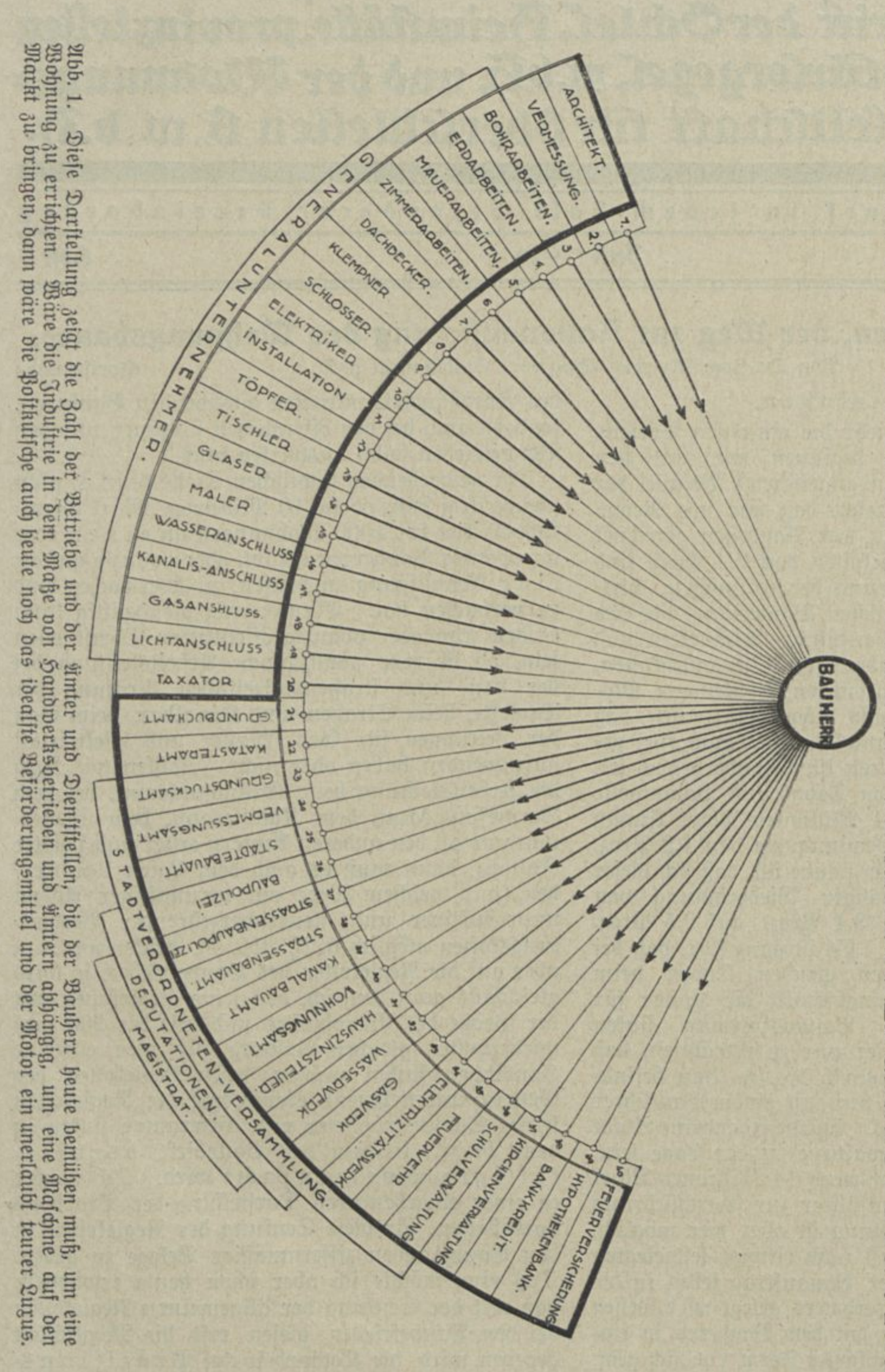


Abb. 1. Diese Darstellung zeigt die Zahl der Betriebe und der Ämter und Dienststellen, die der Bauherr heute bemühen muß, um eine Wohnung zu errichten. Wäre die Industrie in dem Maße von Handwerksbetrieben und Ämtern abhängig, um eine Maschine auf den Markt zu bringen, dann wäre die Postkutsche auch heute noch das idealste Beförderungsmittel und der Motor ein unerlaubt teurer Luxus.

b) Baugeldzinsen.

Die Ausgaben für Baugeldzinsen (und für die Verzinsung des festgelegten Betriebskapitals des Generalunternehmers und seiner Sublieferanten) steigen mit jeder Verlängerung der Bauzeit. Die Bauzeiten für eine Wohnung auf ein Minimum abzukürzen, muß darum das eifrigste Bestreben jedes Bauherrn und Bauunternehmers sein. Diesem Bestreben ist aber beim Individualbau eine Grenze gesetzt. Ein Bauunternehmer, der nur über ein beschränktes Maß von Aufträgen verfügt, wird sich nicht darauf einstellen, die Baustelle mit dem erforderlichen Maximum von Arbeitskräften zu besetzen. Es ist für ihn billiger, langsamer zu bauen. Dieses Bestreben erklärt sich daraus, daß er mit einer möglichst gleich bleibenden Zahl von Leuten zu tun haben möchte, daß die Arbeiter die höchste Leistung nicht hergeben, wenn sie sehen, daß sie auf einer Baustelle nur kurze Zeit beschäftigt werden können, daß bei forciertem Beginn und bei forcierter Fertigstellung kleinerer Bauobjekte die unproduktiven Kosten für die Einrichtung der Baustelle und für die erste Einarbeit der Leute sowie für den Abbau der Baustelle und das Herausziehen der Leute wachsen müssen. Alle diese Nachteile fallen beim Serienbau auf größeren Baustellen weg, weil dort gewissermaßen täglich ein neuer Auf-

trag erteilt wird, weil die Arbeiter täglich von dem einen Bau auf den anderen, von einem Geschoß auf das andere, von einer Arbeit zur anderen wandern und die maximale Arbeitsplatzbesetzung ohne die psychologischen Hemmungen und wirtschaftlichen Schädigungen Platz greifen kann. Durch lückenloses Ineinandergreifen der einzelnen Arbeitsvorgänge können daher auch die kürzestmöglichen Bauzeiten erreicht werden. In der Siedlung Britz hatte die Deutsche Bauhütte die Verpflichtung übernommen, eine Wohnung im dreistöckigen Haus in d r e i Monaten und ein Einfamilienhaus in v i e r Monaten vom Baubeginn bis zur schlüsselfertigen Übergabe herzustellen, und die Einhaltung dieser Vereinbarung wurde durch eine Verzugsstrafe von 50 Mk. pro Wohnung und Woche gesichert. Diese vereinbarten Termine sind bis heute in keinem Falle überschritten worden.

Die beigefügte Abb. 2 zeigt die mit der Deutschen Bauhütte vereinbarten vertraglichen Bauzeiten für die verschiedenen Arbeiten eines Einfamilienhauses. Diese vertragliche Bauzeit läuft auf 99 Tage für ein Haus oder auf 24½ Tage für die Rohbauarbeiten eines Hauses. Das zweite Graphikon zeigt die t a t s ä c h l i c h aufgewandten Bauzeiten für die vertraglichen Arbeiten. Würden aus den Herstellungsarbeiten sämtliche L e e r =

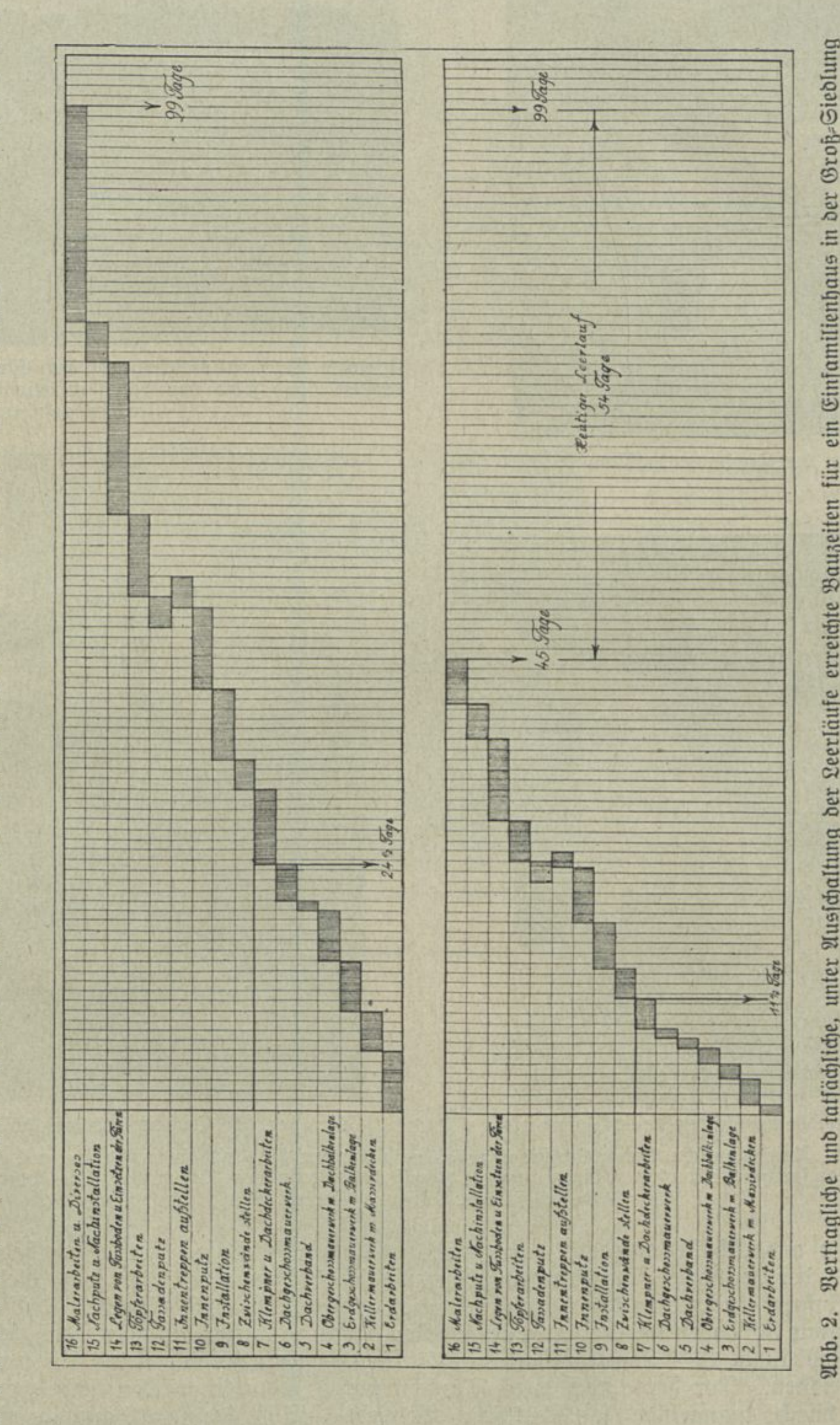
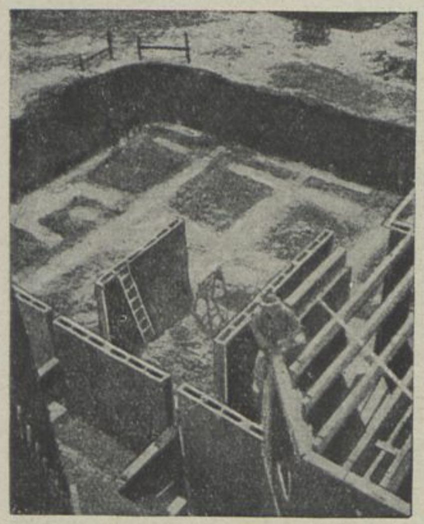


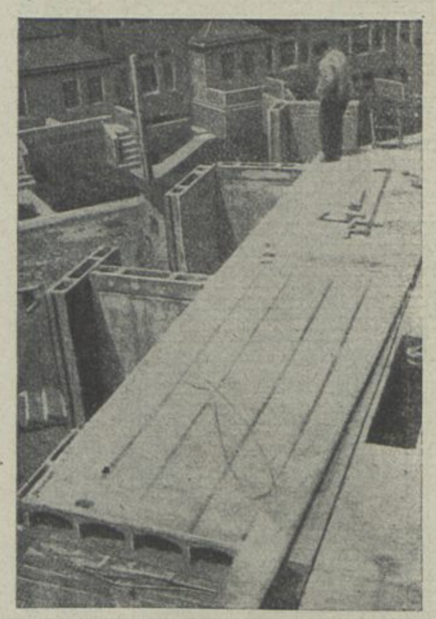
Abb. 2. Vertragliche und tatsächliche, unter Ausschaltung der Leerläufe erreichte Bauzeiten für ein Einfamilienhaus in der Groß-Siedlung Britz. (Ausführung: Deutsche Bauhütte.) Diese Darstellung zeigt, daß sich die Bauzeit für ein Einfamilienhaus auch bei der heutigen Baumethode auf 45 Tage verkürzen läßt, wenn alle Leerläufe ausgeschaltet werden.



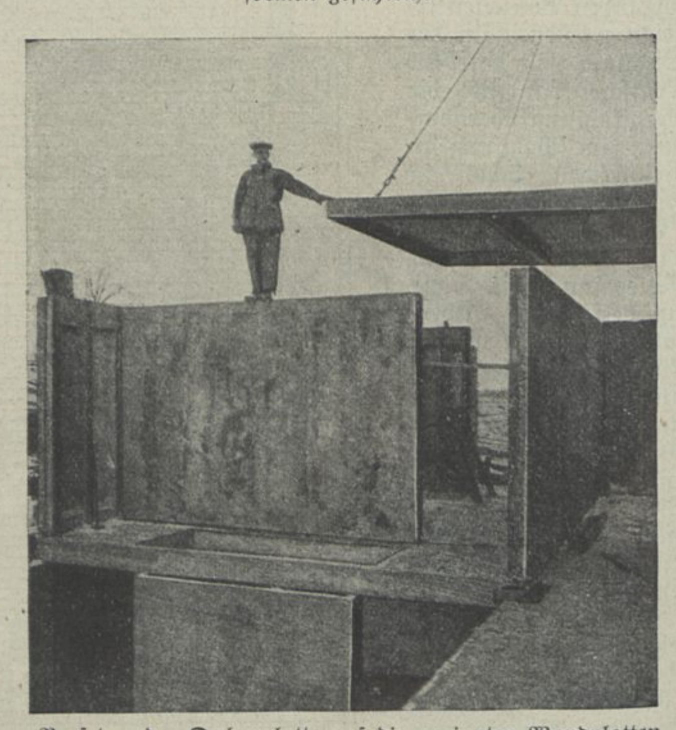
Versetzen der Fundamenthohlwandplatten.



Zentrale Betonzubereitung auf dem Gießplatz. (Auf dem erhöhten rechten Gleis wird der Beton in besonderen Wagen zu den Holzformen gefahren).



Hohlwanddeckenplatten für ein Wohnhaus.



Versetzen der Deckenplatte auf die gerippten Wandplatten.

Abb. 3. Amerikanische Betonplattenbauweise, nach der der Rohbau eines Hauses mit 8 Arbeitskräften an einem Werktag fertiggestellt wird. (Siehe auch die Schrift des Verfassers: „Amerikanische Bauwirtschaft, Heft 5 der drei Kellen-Bücher. Dewog Verlag, Berlin, Inselstraße 6).

läufe ausgeschaltet werden, dann wäre es auf Grund der heutigen Baumethoden schon möglich, ein Einfamilienhaus in der kürzesten Bauzeit von 45 anstatt 99 Tagen schlüsselfertig herzustellen oder den Rohbau in 11½ Tagen anstatt in 24½ Tagen herzurichten. Der heute noch durch Trockenfristen und durch mangelnde wirtschaftliche Betriebsführung im Baugewerbe bedingte Leerlauf von 54 Tagen umfaßt 55 Proz. der Gesamtbauzeit. Wenn sich dieser große Leerlauf bei den heutigen unpräzisen Betriebsmethoden auch nicht restlos beseitigen läßt, so sollte diese Beseitigung der Leerläufe doch mit allen Kräften erstrebt werden.

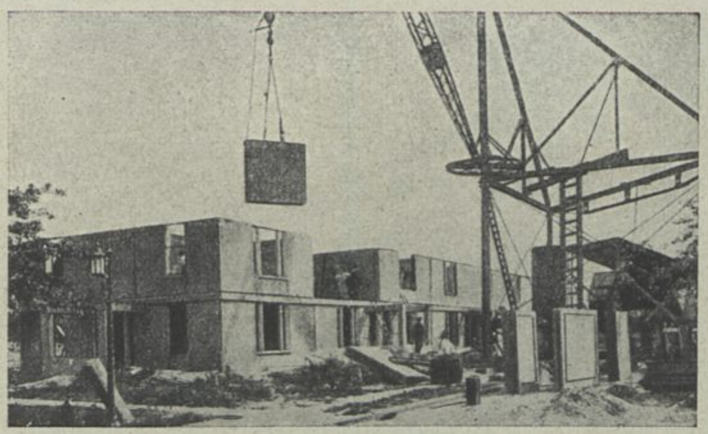
Sicher ist aber, daß selbst eine Gesamtbauzeit von 45 Tagen für ein Haus noch ganz wesentlich reduziert werden kann, wenn Großbaustellen (siehe Abb. 3 und 4) auch zu einer anderen Bautechnik führen, bei der die Präzisionsarbeit stärker in Anwendung kommen kann und bei der die heute noch zu sehr ins Gewicht fallenden Leerlaufzeiten für

das Austrocknen der Bauten usw. in Fortfall kommen. Die kurzfristige Montage der Rohbauten mit Hilfe abgebundener und ausgetrockneter Betonplatten hat es den Amerikanern doch schon ermöglicht, den Rohbau einer Wohnung mit acht Arbeitskräften an einem Tag herzustellen. Mit dieser Entwicklung der Technik, die nur auf Großbaustellen anwendbar ist, fallen natürlich auch die Bauzinsen ganz erheblich. Es dürfte darum kein Ding der Unmöglichkeit sein, die Kosten der Bauzinsen unter den angegebenen Voraussetzungen auf 1 Proz., also um mehr als 50 Proz. zu senken.

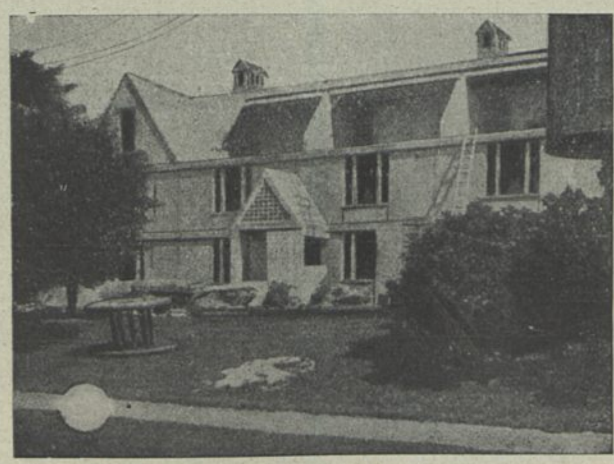
c) Aufschließungskosten.

Zu den Aufschließungskosten gehören die Erdarbeiten, die Arbeiten für Kanalisation und Straßenbau, für Gas, Wasser, Elektrizität und sonstige Kabelleitungen.

In Laienkreisen und in den Kreisen der geldgebenden Organe hat sich heute fast allgemein die Meinung festgesetzt, daß man Neubauten nur an fertigen Straßen errichten dürfe, weil hier der Bauplatz fertig aufgeschlossen zur Verfügung stehe und darum „billiger" sei. Diese Meinung steht der Entwicklung von Großsiedlungen hemmend gegenüber.



Versetzen der Wandplatten durch einen Drehkran.



Wohnhaus, bei dem auch die Dachhaut aus Betonplatten hergestellt ist.

Abb. 4. Amerikanische Betonplattenbauweise.

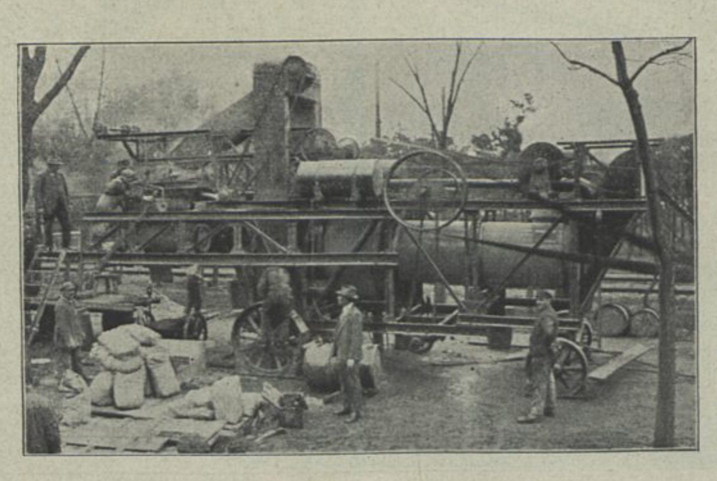


Abb. 5. Straßenbaumaschine, die am Tag 200 m Walzasphaltstraße herstellt.

Man will kleine Neubaustellen aufschließen, weil es noch soundsoviele Kilometer anbaufähige Straßenfronten gibt. So sehr diese Ansicht auch beachtenswerte Argumente enthalten mag, so falsch und gefährlich kann sie werden, wenn sie ohne den Rechenstift in der Hand vertreten wird.

Das für 1000 Wohnungen neu aufzuschließende Bauland kostet in Britz an Aufschließungskosten 7,22 Mk. pro Quadratmeter Nettobauland, und einschließlich des Grundstückspreises stellt sich das Quadratmeter Nettobauland fertig aufgeschlossen auf 10,65 Mark. Man kann also nur sagen, daß man nur dort gut täte, an fertigen Straßen zu bauen, wo das Nettobauland billiger ist als 10,65 Mk. pro Quadratmeter, und wo durch den Individualbau auf kleineren und kleinsten Bauplätzen keine Verteuerungen der reinen Baukosten herauskommen.

Betrachten wir nun aber die Aufschließungskosten von 7,22 Mark in Britz näher, so werden wir finden daß die öffentlichen Organe in ihren Anforderungen auf Straßenbau u. Aufschließungskosten noch ganz auf den Individualbau, aber nicht auf den Serienbau eingestellt

Abb. 6. Erdbagger der Deutschen Bauhütte auf der Baustelle in Britz. Das Schaufelrad fräst den Boden ab und wirft ihn auf ein Transportband. Durch Ausschaltung der Handarbeit wird die 7fache Arbeitsleistung erzielt.

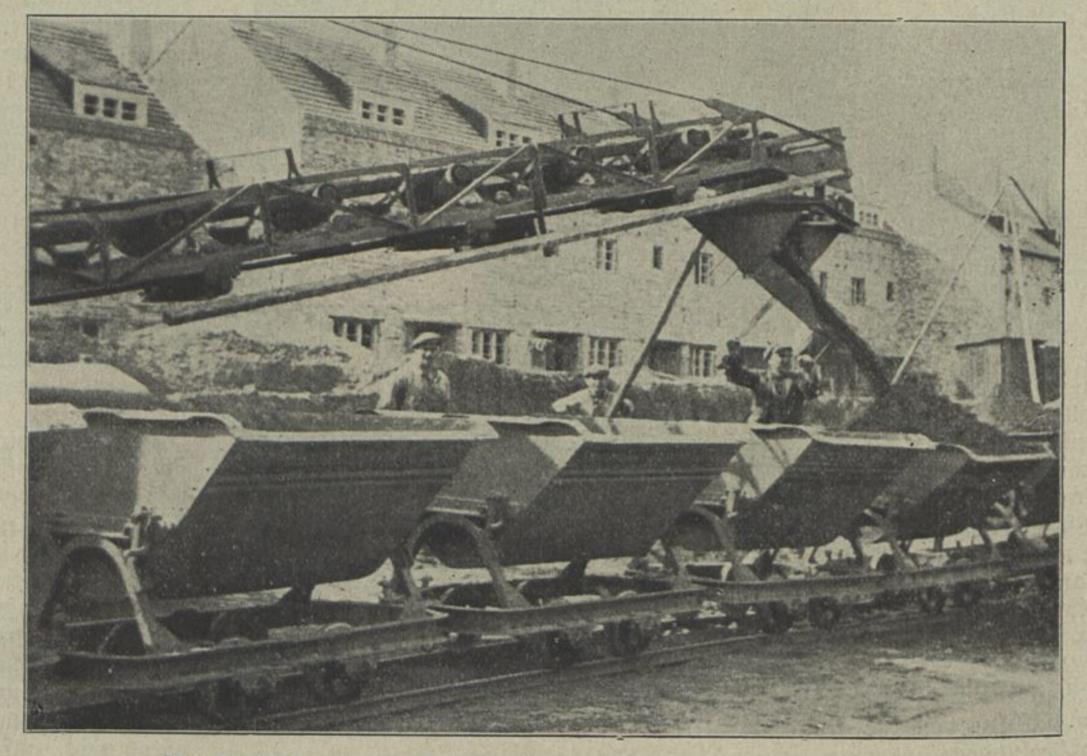


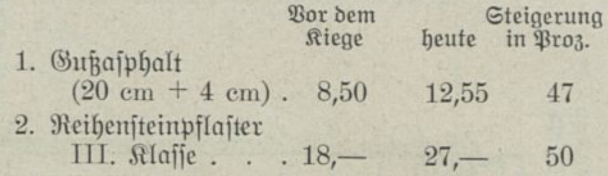
Abb. 7. Erdbagger der Deutschen Bauhütte auf der Baustelle in Britz.
Das Transportband wirft den Boden in die Lore, die in einer halben Minute gefüllt ist.

sind, und daß darum der genannte Preis ein viel zu hoher ist.

Die Kanalisationsverwaltung von Berlin verlangt z. B. für den Bau der Kanäle 61 *M* pro laufenden Meter Straßenfront. Ich will hier ganz davon absehen, ob es richtig ist, die Anlagekosten der Kanäle, die in den Vermögensbesitz der Stadt übergehen, vom Bauherrn in bar erstattet zu verlangen, oder ob es nicht richtiger sei, von ihm lediglich die Verzinsung und Tilgung dieses Anlagekapitals mit den Betriebsgebühren zu erheben. Sicher aber ist, daß dieser Satz von 61 Mark (viel zu schematisch errechnet) für den Flachbau geradezu tödlich ist. Zeitigt er doch das Wirtschaftskuriosum, daß eine Mietskaserne mit zwei Hinterhäusern und dreißig Kleinwohnungen pro Wohnung nur 50 Mk. Kanalisationsbaukosten, dagegen ein Einfamilienhaus mit Garten unter Umständen 3000 Mark Kanalisationsbaukosten zu tragen hat. Die Kanalisationsbaukosten sind für Großsiedlungen darum um gut 30 Prozent übersetzt und werden sich ohne weiteres senken lassen, wenn die Stadt sich auf die Vorteile von Großsiedlungen einstellen würde.

Abb. 8. Gegenbeispiel. Bodenbewegung durch mühsame Handarbeit bei 7 fach geringerer Leistung.

Beim Straßenbau verlangt das Straßenbauamt von uns selbst für Einfamilienhausstraßen 5,50 m breite Fahrdämme, die aus einer 15 cm starken Betonunterbettung und einer 5 cm starken Walz- oder Gußasphaltdecke hergestellt werden sollen. Ich will mich mit Rücksicht auf die von Jahr zu Jahr steigenden Anforderungen an den Straßenbau gegen dieses Verfahren noch nicht einmal besonders wehren, zumal die Straßenbautechnik, von Amerika und England beeinflußt, bereits große Fortschritte gemacht hat und weitere Fortschritte und Verbilligungen bringen wird. Das Asphaltpflaster ist heute bereits absolut und relativ billiger als das Kopfsteinpflaster und, wenn man die Unterhaltungskosten in Ansatz bringt, auch billiger als eine gute Chaussierung mit Oberflächenteerung. Zur Erhärtung dieser Behauptung dienen folgende Preise:



	Vor dem Kiege	heute	Steigerung in Proz.
1. Gußasphalt (20 cm + 4 cm) .	8,50	12,55	47
2. Reihensteinpflaster III. Klasse . . .	18,—	27,—	50

Nun müssen wir aber berücksichtigen, daß die Kosten des Straßenbaues sich noch weit stärker senken lassen, wenn man der Straßenbautechnik in Großsiedlungen eine freiere Arbeitsbahn schaffen kann und ebenfalls dazu übergeht, die Straßen nach festen Normen auszuführen. Besitzen wir doch heute bereits auch in Deutschland Straßenbaumaschinen für die Betonierung und zur Herstellung der Straßendecken, die an einem Tage 200 m Straße fertigstellen (Siehe Abbildung 5.) Dieser Schnelligkeit des maschinellen Straßenbaues hat der zurzeit noch ganz auf Handarbeit eingestellte Wohnungsbau auch nicht einmal in bescheidenster Annäherung folgen können, und die Gegenüberstellung des technischen Fortschrittes zwischen Straßenbau und Wohnungsbau zeigt deshalb ganz deutlich, was wir beim Wohnungsbau an Schnelligkeit des Bauens noch aufzuholen haben.

Bei den Kosten für Gas, Wasser und Elektrizität haben wir uns gleichfalls noch nicht auf die Verbilligungen eingestellt, die ein serienhafter Flachbau im Reihenhausbau zeitigen könnte. Unter der Voraussetzung eines genossenschaftlichen Besitzes der Häuser ist z. B. nicht einzusehen, warum dreißig Wohnungen in einer Mietskaserne mit einem einzigen Wasseranschluß auskommen können, warum aber die Wasserwerke für jedes Einfamilienhaus einen besonderen Anschluß verlangen. Die Verteuerung durch diese Forderung ist in die Augen springend. Sollten wir doch in Britz für 300 Wohnungen im Stockwerksbau 3000 *M* und für 200 Einfamilienhäuser 27 000 *M* allein für den Wasseranschluß bezahlen. Bei den Gas- und Elektrizitätswerken liegen die Verhältnisse ähnlich.

Und nun zu den Erdarbeiten. Man zeige uns in Deutschland eine Baustelle, wo die Erd-

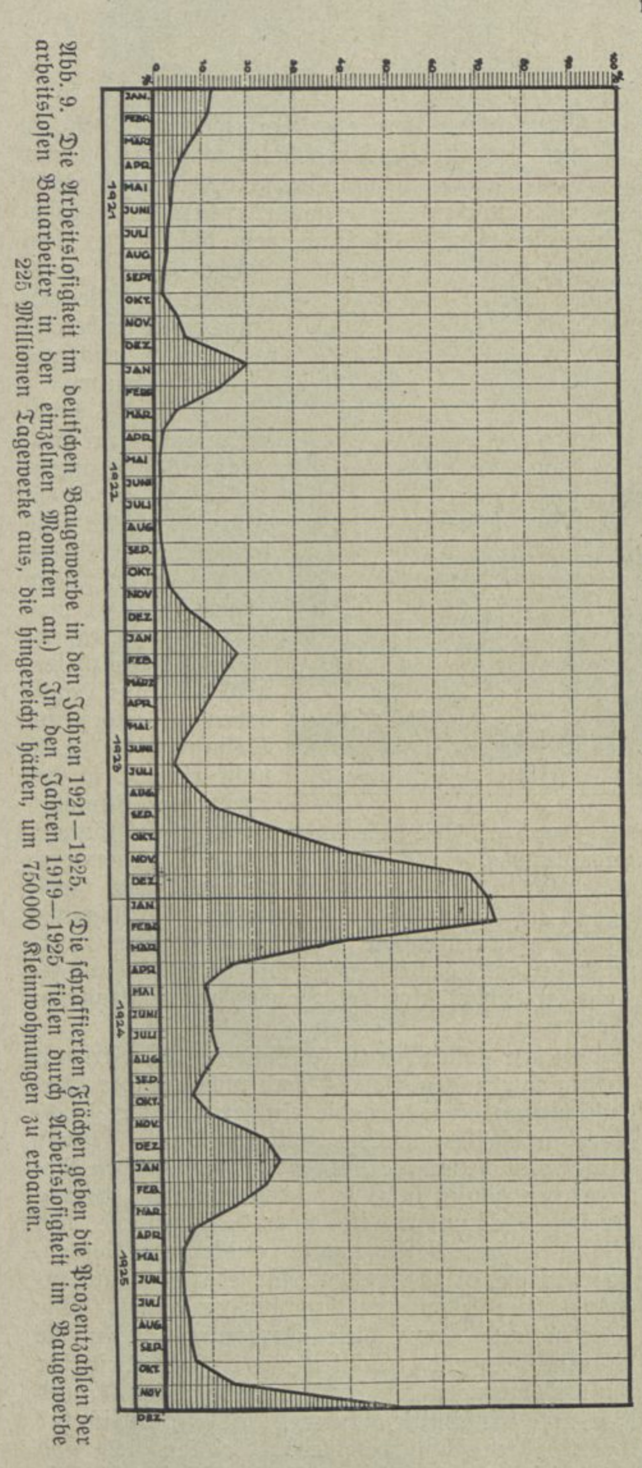


Abb. 9. Die Arbeitslosigkeit im deutschen Baugewerbe in den Jahren 1921—1925. (Die schraffierten Flächen geben die Prozentzahlen der arbeitslosen Bauarbeiter in den einzelnen Monaten an.) In den Jahren 1919—1925 fielen durch Arbeitslosigkeit im Baugewerbe 225 Millionen Tagewerke aus, die hingereicht hätten, um 750000 Kleinwohnungen zu erbauen.

arbeiten für den Wohnungsbau mit der Maschine bewältigt werden. Gewiß, die Maschine kann beim Individualbau auf kleineren Baustellen keinen rentablen Einsatz finden. Bei Großbaustellen jedoch wäre es ein Verbrechen, die Maschine nicht zur Anwendung zu bringen. Die „Deutsche Bauhütte" hat erstmalig in Deutschland einen Bagger besonderer Konstruktion (s. Abb. 6 u. 7) für den Aushub der Baugruben und für die Planierung des Geländes eingesetzt. Dieser Bagger (obgleich ganz neuer Konstruktion und darum noch mit Fehlern behaftet) hat eine Maximalleistung von 350 cbm pro Tag bei schwerstem Lehmboden gehabt. Das sind, auf die mit dieser Arbeit beschäftigten Arbeitskräfte umgerechnet, 18,5 cbm pro Mann und Tag. Da bei normaler Handarbeit nur 2½ bis 3 cbm, also 6—7 mal weniger geleistet wird, so dürfte der Vorteil der Verwendung von Maschinen an Stelle der Handarbeit ohne weiteres einleuchten, zumal wenn man bedenkt, daß diese Maschine auch im Winter während der stärksten Frostperiode gelaufen ist und die Arbeiten nicht zur Unterbrechung brachte. Wenn die Überlegenheit einer solchen Maschine über die Handarbeit einwandfrei feststeht, so hat sie doch den Nachteil, daß man sie nicht wie den Arbeiter jederzeit vor die Türe setzen und zum „Stempeln" schicken kann. Die Maschine muß nun einmal den Ausschacht von täglich 3—4 Wohnhäusern oder etwas Gleichwertiges leisten. Sonst wird sie kein Unternehmer kaufen oder laufen lassen. Wir sehen also auch hier wieder, daß nur Großaufträge die Verwendung von Maschinen zulassen und daß eine Verbilligung des Bauens nur bei dauernd gesichertem Absatz der Bauware möglich ist.

Fassen wir das über die Aufschließungskosten Gesagte zusammen, so werden wir finden, daß der Preis von 7,22 ℳ pro Quadratmeter Nettobauland noch keineswegs die Grenze des Erreichbaren darstellt, sondern daß es sehr wohl möglich ist, diese Kosten noch um ein Bedeutsames, sagen wir ruhig um 30 Proz., d. h. auf 5 ℳ pro Quadratmeter bei bester Ausstattung der Straßen zu senken.

Zu dieser Preissenkung der Aufschließungskosten, die sich nur bei Großsiedlungen erreichen läßt, kommen aber noch andere in diesem Zusammenhang zu erwähnende volks- und stadtwirtschaftliche Vorteile hinzu. Wenn oben die Ansicht herangezogen wurde, daß man nur an fertigen Straßen bauen dürfe, so sei hier festgestellt, daß in dieser Ansicht zugleich eine an sich gesunde Kritik und Verurteilung des vergangenen Systems des Städtebaues liegt, das auf eine Verzettelung der Bautätigkeit an vielen Baustellen der Stadt eingestellt war. Die Konzentration des Bauens auf einige wenige Großbaustellen hat den unge-

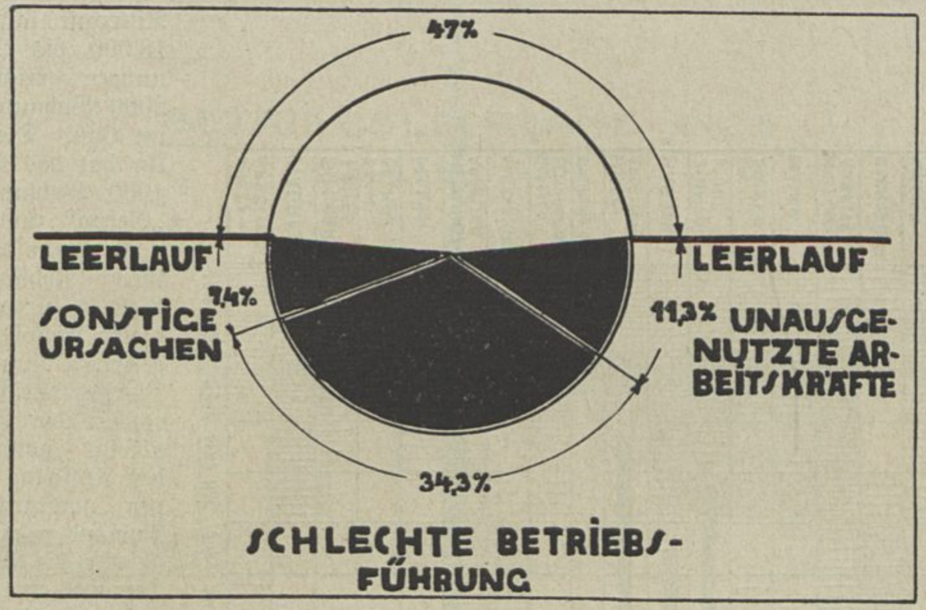


Abb. 10. Diese Abbildung zeigt die von einer amerikanischen Kommission festgestellten Leerläufe und ihre Ursachen im amerikanischen Baugewerbe.

heuren volkswirtschaftlichen Wert, daß das in den Boden hineingesteckte Aufschließungskapital durch die Gebühren für die Benutzung von Kanalisation, Gas, Wasser und Elektrizität sofort rentabel wird, daß fernerhin die zur Siedlung führenden Verkehrsmittel (1000 Wohnungen bedeuten 4000 Köpfe) sofort rentabel ausgenutzt werden können, daß der Bau von Schulen und städtischen Wohlfahrtseinrichtungen planmäßig betrieben werden kann, daß durch eine Konzentration der Einkaufsstellen und Läden auch große privatwirtschaftliche Vorteile entstehen. All das darf bei einer Beleuchtung der Wirtschaftlichkeit des Bauens nicht übersehen werden, weil die Aufschließung von Bauland nicht allein die rechnerische Angelegenheit eines Grundstücksspekulanten ist, sondern in höchstem Maße auch vom stadtwirtschaftlichen Gesichtspunkt aus betrachtet werden sollte. Aber haben wir heute schon gelernt, städtebauliche Rentabilitätsberechnungen aufzustellen? Haben wir so etwas wie eine stadtwirtschaftliche Buchführung, die die Einnahmen und Ausgaben nicht nur des Mieters, sondern auch die der öffentlichen Hand und der privatwirtschaftlichen Betriebe addiert und dann das Ergebnis einer planmäßigen oder unplanmäßigen Stadtwirtschaft zeigt? Nein, wir haben es noch nicht gelernt, stadtwirtschaftlich zu denken, sonst würden wir die elementarsten Voraussetzungen einer planmäßigen Stadterweiterung nicht so bewußt durch die Förderung eines verzettelten Baues in Kleinbetrieben vernachlässigen.

Die Stadt Berlin z. B. hat im Jahre 1924 für rund 575 verschiedene Baustellen etwa 10 000 Wohnungen mit Hauszinssteuerhypotheken bedacht. Auf jede Baustelle entfielen demnach durchschnittlich etwa 17 Wohnungen*). Diese Zersplitterung der Mittel auf kleine und kleinste Baustellen wäre auch dann nicht zu verantworten gewesen, wenn jeder der 575 verschiedenen Bauherren den unabweisbaren Nachweis gebracht hätte, daß nur an der von ihm geplanten Stelle die 17 Wohnungen errichtet werden dürften. Bei einem Fehlbedarf von gut 200 000 Wohnungen wäre es der Stadt Berlin unschwer möglich gewesen, den Nachweis zu führen, daß 10 Baustellen mit je 1000 oder 20 Baustellen mit je 500 Wohnungen den gegenwärtigen Wohnungsbedarf ebenso und besser befriedigt hätten als die 575 verschiedenen Bauherren. Die Entlastung in der Verwaltungsarbeit bei der Wohnungsfürsorgegesellschaft wäre bei einer Umstellung von 575 Baustellen auf 20 Baustellen in die Augen springend.

d) Grundstückspreis.

Zur planmäßigen Stadterweiterung und planmäßigen Verbilligung des Bauens gehört auch eine planmäßige Grundstückspolitik. In unserem Fall, der Großsiedlung Britz, hat die Stadt Berlin eine planmäßige Grundstückspolitik getrieben, indem sie dicht vor dem ausgebauten Weichbild der Stadt das rund 600 Hektar große Rittergut Britz zum Preise von 97 Pf. pro Quadratmeter Rohland erwarb. Auf diesem

*) Im Jahre 1925 entfielen auf jede Baustelle sogar nur 14 Wohnungen.

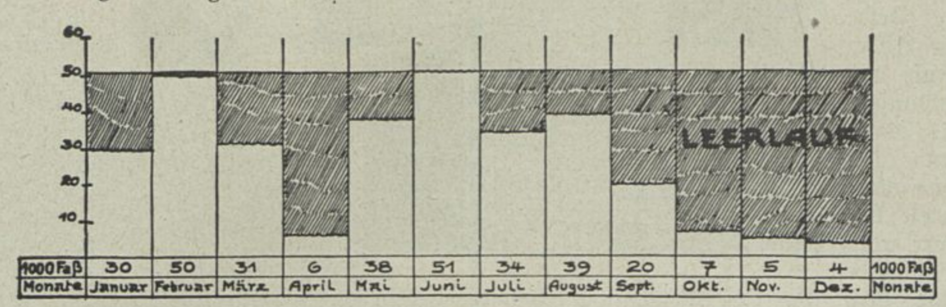
Rittergut lassen sich gut 18 000 bis 20 000 Wohnungen errichten. Rund 2000 Wohnungen sind erst im Bau. Die Stadt Berlin hat das Bauland für 1000 Wohnungen an die „Gehag" zum Preise von 2,20 ℳ für das Quadratmeter Rohland oder für 3,42 ℳ für das Quadratmeter Nettobauland abgegeben. Man kann im Zweifel darüber sein, ob es für die Stadt Berlin absolut notwendig war, den Aufschlag von 1,23 ℳ pro Quadratmeter auf das Rohland zu erheben. Wenn sie für die Bebauung des Terrains eine Zeit von 15 und mehr Jahren in Aussicht genommen hat, dann kann man diesen Aufschlag durch den Zinsverlust als nicht unberechtigt ansehen. Da die Stadt Berlin aber selbst der Hauptgeldgeber für den Wohnungsbau ist, so hätte sie eine forcierte und großzügige Bebauung dieses Stadtteiles ohne weiteres ins Auge fassen können und im Interesse der gesamten Grundstückspolitik der Stadt Berlin auch ins Auge fassen müssen. Man stelle sich nur einmal vor, was es für den privaten Grundbesitz bedeutet, wenn die öffentlichen Mittel zum Bau auf einigen wenigen Großbaustellen konzentriert werden. Die Aussichten auf die Verwertung der privaten Terrains müssen in dem Augenblick in sich zusammenbrechen. Die Folge wäre eine Senkung der Bodenpreise auf der ganzen Linie. Warum, so frage ich, bedienen sich die Städte nicht des Mittels der Preissenkung, das im privatwirtschaftlichen Leben der

Abb. 11. Die schraffierten Felder deuten die Intensität der Arbeitslosigkeit in den verschiedenen Berufen des amerikanischen Baugewerbes und in den verschiedenen Monaten des Jahres an. Die leeren Felder sollen andeuten, daß in diesen Monaten Arbeitskräfte nicht arbeitslos waren. Die untere Abbildung zeigt nun, daß die Bauherren ihre Aufträge zu einer falschen Zeit auf den Markt geworfen haben. Die obere Abbildung zeigt, daß neu herausgebrachte Aufträge Arbeitslose zur Beschäftigung bringen können.

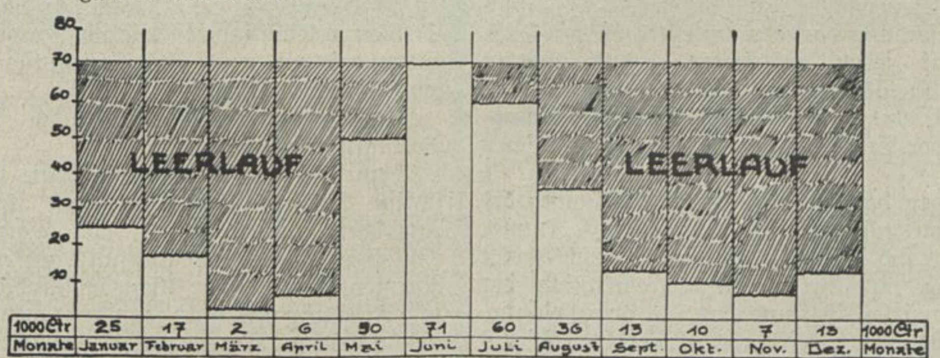
BETRIEBSLEERLAUF 1923

LEERLAUF

1. In einem Zementwerk:



2. In einem Kalkwerk:



3. In einer Ziegelei:

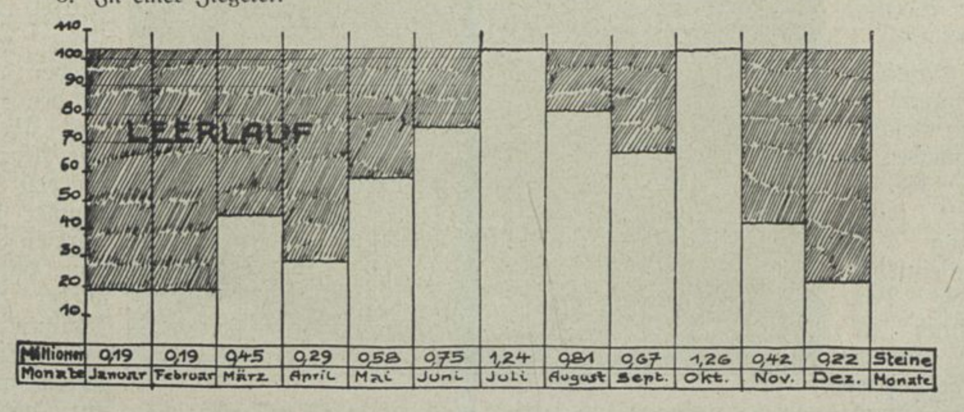


Abb. 12. Betriebsleerläufe in der Baustoff erzeugenden Industrie.

freien Konkurrenz so geheiligt ist und von jedem Großsyndikat angewandt wird, das seine Produkte in Massen auf den Markt wirft und dadurch die kleingewerbliche Konkurrenz aus dem Felde schlägt? Die Allgemeinheit könnte von der Anwendung dieses Mittels, dieser Konzentration der Macht, nur den allergrößten Vorteil haben. Ich höre aber schon den Einwand: Man schlachte doch nicht die Steuerzahler! Aber ist es nicht eine Aufgabe der öffentlichen Hand, sich leistungsfähige Steuerzahler zu schaffen? Ich will keine Untersuchung darüber anstellen, ob der Flickschuster auf jeden gefertigten Schuh mehr Steuern zahlt als eine viel leichter kontrollierbare Schuhfabrik, oder ob der Werkmeister dieser Schuhfabrik mit der Existenz eines Flickschusters tauschen würde.

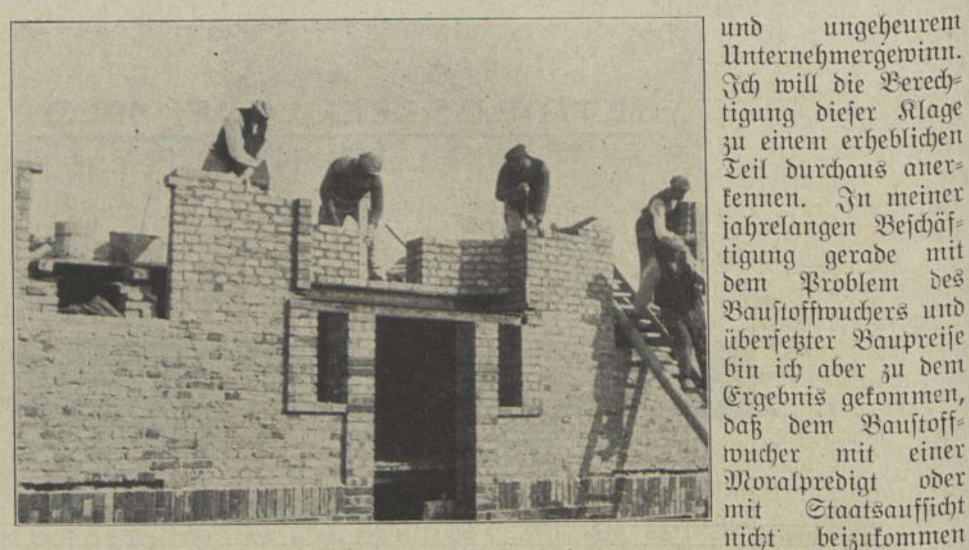


Abb. 13. Mühsames übereinanderschichten von 25000 Ziegelsteinen für eine Wohnung, Ausloten kleiner Ecken usw. Diese Vielarbeit fällt beim Plattenbau fort.

Wir mögen das Problem der Verbilligung des Bauens von allen Seiten betrachten. Immer wieder wird sich ergeben, daß eine durchschlagende Verbilligung nur durch eine Konzentration der Kräfte zu erzielen ist, und daß die Großsiedlung, vom Großhändler als Bauherrn errichtet, hierzu den allein geeigneten Weg bietet, auch die Bodenpreise zur Senkung zu bringen.

e) Die Baukosten.

Da die Baukosten einer Wohnung 80 Prozent der Gesamtkosten ausmachen, so müssen hier die Bemühungen einer Preissenkung in erster Linie einsetzen. Über die Baukostensenkung ist schon sehr viel geredet und geschrieben worden. Man spricht von Baustoffwucher und ungeheurem Unternehmergewinn. Ich will die Berechtigung dieser Klage zu einem erheblichen Teil durchaus anerkennen. In meiner jahrelangen Beschäftigung gerade mit dem Problem des Baustoffwuchers und übersetzter Baupreise bin ich aber zu dem Ergebnis gekommen, daß dem Baustoffwucher mit einer Moralpredigt oder mit Staatsaufsicht nicht beizukommen ist. Die Schuld an dem Baustoffwucher tragen nicht diejenigen, die da stehlen, sondern in erster Linie diejenigen, die sich bestehlen lassen. Wenn wir den Dieben das Stehlen so leicht machen wie im Baugewerbe, dann dürfen wir uns auch über Korruption und Preiswucher nicht beklagen.

Machen wir den Baulöwen das Stehlen und Betrügen wirklich so leicht?

Wenn wir im Baugewerbe heute noch jede beliebige Qualität von Türen und Fenstern, von Fußböden und Badeöfen, von Dachsteinen und Schlössern usw. haben und uns auf einige wenige Normen noch immer nicht verständigen konnten, so dürfen wir uns nicht wundern, wenn der Unternehmer dem Bauherrn die geringere Qualität unterschiebt und den Preis der besseren Qualität verlangt. Normalisieren wir die Bauteile eines Hauses, und wir verlegen damit den Dieben die Möglichkeit des Stehlens und des Übervorteilens. Die Amerikaner haben den Handel vom Wucher dadurch zu befreien versucht und dem Handelsgeschäft wieder Treu und Glauben eingeimpft, daß sie ein Standardgetreide anbauen und nur wenige Äpfelsorten züchten usw.,



Abb. 14. Mühsames Heraufschaffen der 25000 Ziegelsteine für eine Wohnung auf das Arbeitsgerüst des Maurers.

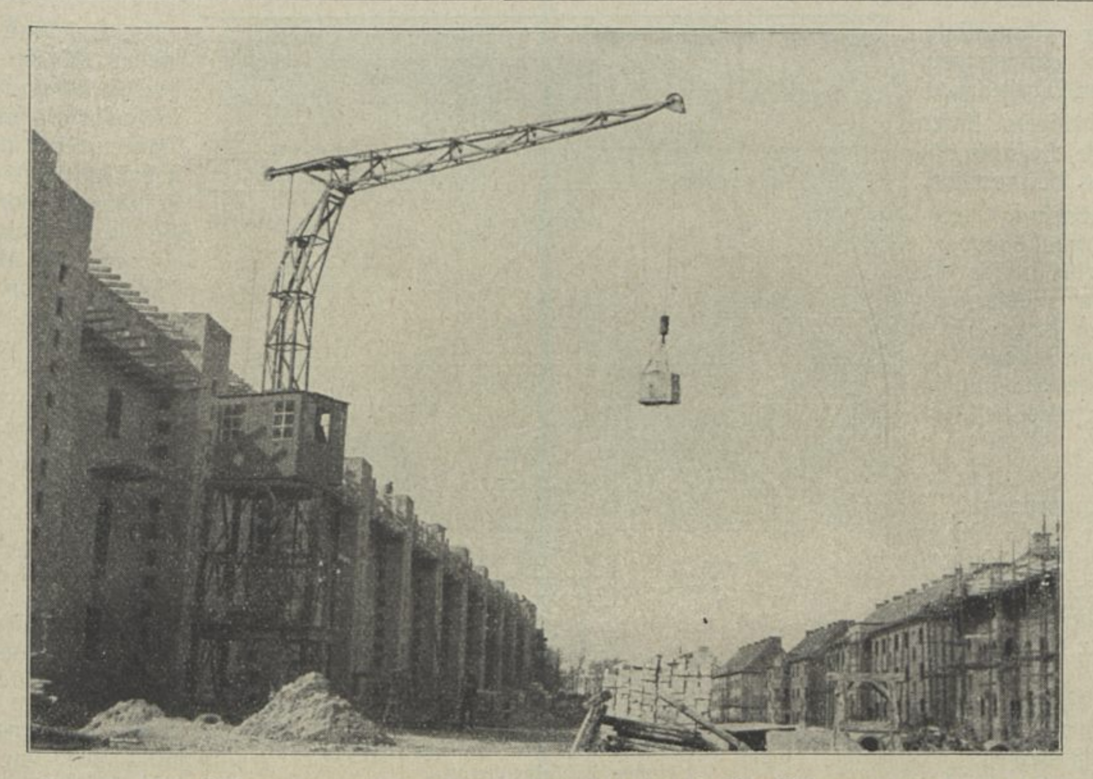


Abb. 15. Materialkran der deutschen Bauhütte in Britz, der die Ziegelsteine und den Kalk an der Ablagerungsstelle faßt und dem Maurer direkt vor die Füße legt. Logischer ist es aber, den Kran zum Heben ganzer Wandplatten zu verwenden.

von denen der Konsument ganz genau weiß, was er kauft. Wer tritt außerdem heute nicht alles als Bauherr auf? Jeder neugewählte Stadtverordnete, jedes neugewählte Vorstandsmitglied einer Baugenossenschaft wird in die Verlegenheit gebracht, als Sachverständiger im Wohnungsbau aufzutreten und sich von einem mit allen Wassern gewaschenen Unternehmertum übers Ohr hauen zu lassen. Schaffen wir darum Großhändler für den Wohnungsbau in der Form gemeinnützig tätiger Wohnungsfürsorgegesellschaften, die als dauernde Auftraggeber auf dem Baumarkt erscheinen, und die Unternehmer werden sich hüten, diese dauernden Kunden so zu betrügen, wie sie das den nur einmal oder gelegentlich als Käufer auf dem Baumarkt auftretenden Kleinbauherren gegenüber tun.

Von der Erfüllung dieser Forderungen wird ein gut Teil der Senkung der Baukosten abhängen. Das gesteckte Ziel einer durchschlagenden Senkung der Baukosten wird aber auch die Erfüllung dieser Forderungen nicht bringen, wenn wir nicht zu dem Radikalmittel greifen, im Bauprozeß die teure Handarbeit durch die Maschine ablösen zu lassen.

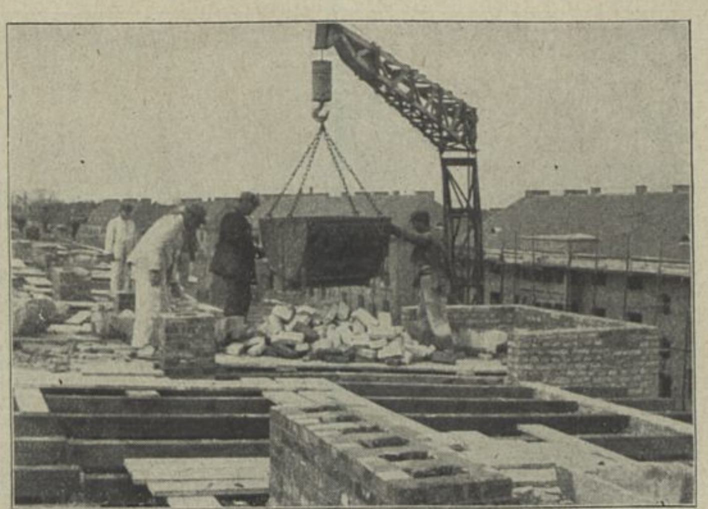


Abb. 16. Der Kran legt dem Maurer die Ziegelsteine auf das Baugerüst im vierten Stock.

Ich betone aber nochmals, daß dieses Radikalmittel nicht anwendbar ist, wenn nicht zugleich auch die Voraussetzungen des Serienbaues geschaffen werden. Ich zähle sie noch einmal auf:

1. die Bereitstellung von Kapital für Modell- und Versuchsbauten,
2. die Konzentration

der Bautätigkeit auf einigen wenigen Baustellen,

3. ständige u. lückenlose Beschäftigung des Baumarktes,
4. Schaffung leistungsfähiger Großhändler für den Wohnungsbau in der Form gemeinnützig tätiger Wohnungsfürsorgegesellschaften,
5. Konzentration der Bauaufträge in der Hand einiger weniger Großbaubetriebe als Generalunternehmer.

Nur bei Erfüllung dieser Forderungen kann die Handarbeit durch die Maschine abgelöst werden.

Wenn wir für jede Wohnung eine neue Zeichnung anfertigen, dann darf sich der Laie nicht wundern, daß er vom Unternehmer bewußt und unbewußt betrogen wird. Sollte es ihm doch bekannt sein, daß der Kostenanschlag für eine Wohnung aus 1700 Positionen des Generalunternehmers und seiner Sublieferanten besteht. Daß bei dieser Zahl von Positionen, zumal wenn man an ihnen zehnmal mehr Unternehmer und Techniker kalkulieren läßt, als für die Ausführung der Arbeiten erforderlich sind, Fehlkalkulationen stattfinden, darf uns nicht wundernehmen. Glauben die meisten Bauherren doch, gerade demjenigen den Zuschlag geben zu müssen, dessen Rechenfehler das billigste Angebot gebracht hat. Sie sind dann auch sehr enttäuscht über die Mehrforderungen, die der Unternehmer nach der Fertigstellung verlangt. Und

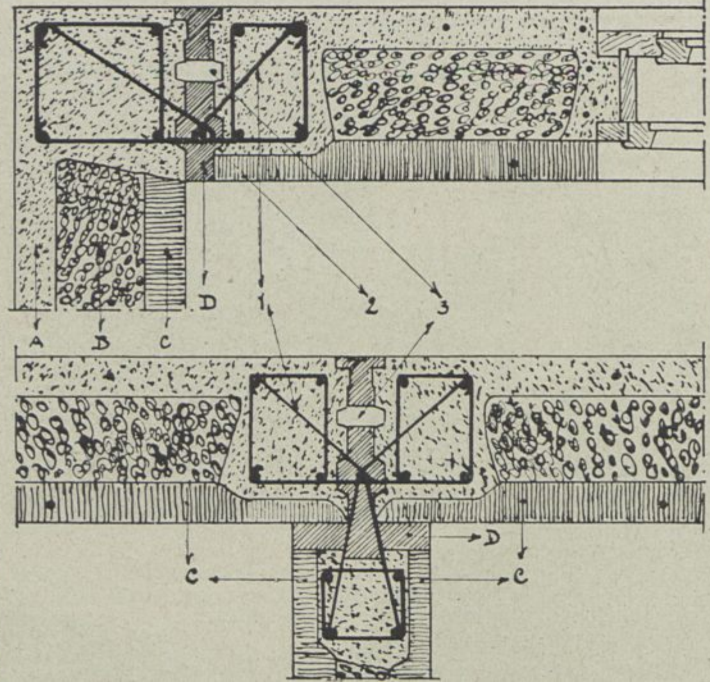


Abb. 17. Wandkonstruktion der „Occident"-Bauweise (armierte Betonplatte, außen Kiesbeton; in der Mitte Schlackenfüllung, innen Schlackenbeton).

dieses Spiel mit allen seinen Klagen wiederholt sich nun schon seit mehr als hundert Jahren. Und immer haben wir aus dieser Erfahrung noch nicht die Konsequenz gezogen, auf überflüssige Launen und Wünsche bei dem Plänemachen zu verzichten und zu einem Typ zu gelangen, bei dem es ein Mogeln und Betrügen nur beim e r s t e n, aber nicht mehr beim z w e i t e n und d r i t t e n Auftrag gibt.

Als Konsumenten kaufen wir im Warenhaus den Anzug u. das Kleid zu einem festen Preis. Der Produzent bietet uns nur eine beschränkte Auswahl unserer Wünsche. Je billiger und preiswerter sein Produkt sein soll, um so mehr müssen wir unsere individuellen Wünsche einschränken, aber um so eher können wir damit den Vorteil reeller Bedienung eintauschen. Bei der Wohnung haben wir diesen individuellen Verzicht noch nicht aufbringen können. Darum können die Wohnungen auch noch nicht in Serien gebaut werden, deren Einheitskosten durch einmalige Nachkalkulation klar feststellbar sind. D u r c h d i e V i e l h e i t d e r T y p e n u n d A u f t r a g g e b e r s c h a f f e n w i r g e r a d e z u d a s D u n k e l i n d e r P r e i s b i l d u n g, b e i d e m s i c h d e r B e t r u g u n d d e r W u c h e r s o w o h l f ü h l e n.

Was haben wir nicht bereits alles versucht, um billiger zu bauen? Gab es doch einmal eine Zeit der „sparsamen Bauweisen", die zu 99 % darauf hinausliefen,



Abb. 18. „Occident"-Bauweise. Das Gießen der Wandplatten von oft 10 m Länge und 3 m Höhe.

das Bauen zu verschlechtern oder in die Hand von unsachverständigen Laien zu legen. Dann wurde die Parole vertreten, daß wir an Raum sparen müßten und darum die Grundrisse und die Geschoßhöhen kleiner zu machen hätten. Auch diese „Schmachtriemenmethode" ist letzten Endes nicht eine Verbilligung, sondern eine Verteuerung des Bauens, denn engräumige Bauten sind, pro Einheit betrachtet, stets teurer als weiträumige Bauten. Diese Einschnürung des Lebensraumes hat mit der Frage der Verbilligung des Bauens, wie wir sie hier erörtern wollen, nichts zu tun, sondern läuft lediglich auf eine Einschränkung der Bedürfnisse hinaus, die im Wohnungsbau um so weittragender ist, als diese eingeschränkten Bedürfnisse dem Volk für ein Lebensalter der Bauten, also für 75 bis 100 Jahre auferlegt werden. Von dem gleichen Gesichtspunkt ist die Streitfrage Flachbau oder Hochbau zu beurteilen, weil der Hochbau dem Bewohner nur einen geringeren und nur darum auch billigeren Lebensraum bietet.

Zur Erhärtung dieser Behauptung wollen wir die nachfolgende Berechnung bringen, der die Baukosten der Großsiedlung Britz zugrunde liegen. (Siehe Tabelle.)

Abb. 19. Gegossene Wandplatten, fertig zum Aufrichten, mit eingegossenen Fenster- und Türrahmen.

Gegenstand	dreistöckige Familienhäuser		Einfamilienhäuser	
	Typ I	Typ II	Typ III	Typ IV
1. Preis für 1 cbm lichten Wohnraum in Mark	54,0	48,2	56,0	54,3
2. Preis für 1 qm reiner Wohnfläche in Mark	166,5	144,0	142,0	139,0
3. Preis für 1 qm Nutzfläche einschl. Keller, Boden, Waschküche usw. in Mark	88,5	85,5	79,5	82,3

Diesen Preisen liegen die reinen Baukosten zugrunde. Aus der Tabelle ist ersichtlich, daß der Preis für 1 cbm lichten Wohnraum (also Luftraum) in den Einfamilienhäusern nicht wesentlich größer ist als in den Dreistockwerksbauten. Der Preis für 1 qm reiner Wohnfläche dagegen ist in den Einfamilienhäusern billiger als in den Hochhäusern. Das gleiche Bild ergibt sich für die Nutzfläche, zu der neben der Wohnfläche auch der Keller, der Boden und die Waschküche hinzugerechnet worden ist. Das eigentliche Problem der Verbilligung des Bauens wird also mit der Aufrollung der Frage Flachbau oder Hochbau nicht berührt.

Das Bauen verbilligen können wir nur dadurch, daß wir aus dem Bauprozeß alle Leerläufe und falschen Kosten ausschalten und die Handarbeit durch Maschinenarbeit ersetzen.

Was sind Leerläufe im Baugewerbe? Wenn die Bauarbeiter keine Arbeit finden und die Arbeitskraft brachliegen muß, dann kann hierfür eine doppelte Ursache gegeben sein: der Baumarkt ist entweder nicht hinreichend beschäftigt, oder er wird in seiner Tätigkeit von Regen, Frost und Lichtverhältnissen behindert. Die erstere Ursache zu beseitigen ist eine reine Organi-

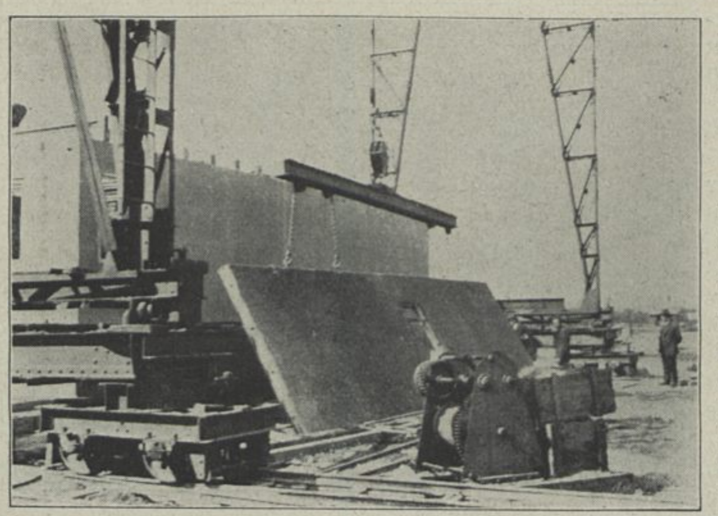


Abb. 20. Die gegossene Wandplatte wird vom Kran gehoben.

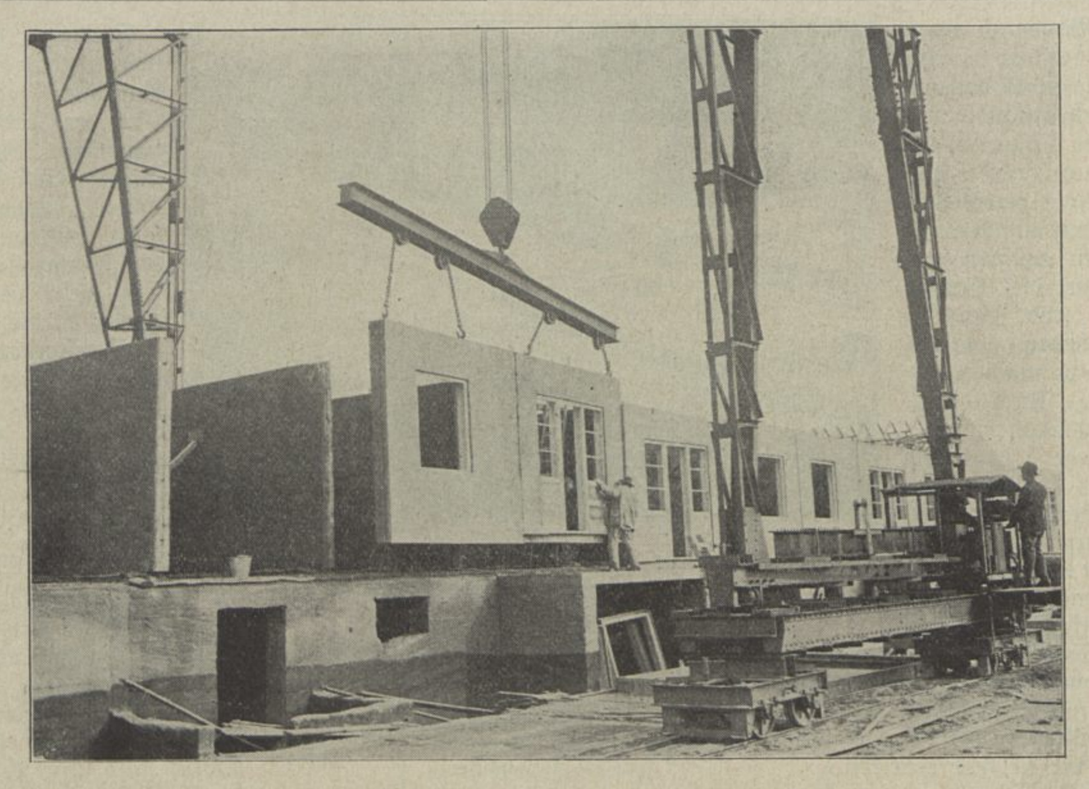


Abb. 21. „Occident“-Bauweise. Versetzen der Wandplatten (mit eingegossenen Türen und Fenstern) mit dem Kran.

sationsfrage, deren Lösung in erster Linie den Stellen zufällt, die den Baumarkt mit Aufträgen zu versorgen haben. Die aus mangelnder Beschäftigung entstehenden Leerläufe und Verteuerungen des Bauens fallen darum fast ausschließlich dem Bauauftraggeber zur Last. Die durch Regen, Frost oder Lichtverhältnisse entstehenden Leerläufe lassen sich dagegen zu einem gewissen Grad durch technische Maßnahmen beseitigen. Aber auch für den Einsatz dieser technischen Maßnahmen ist das Vorhandensein einer gleichmäßigen und dauernden Beschäftigung des Baumarktes eine wichtige Voraussetzung.

Die Abb. 9 zeigt, in welchem Umfange die Bauherren von dem Angebot der

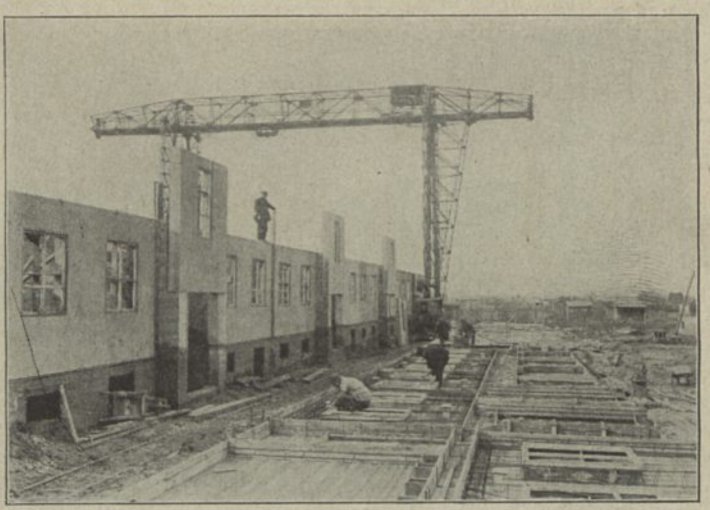


Abb. 22. „Occident“-Bauweise. Der Kran, der die Wandplatten versetzt, fährt über das ganze Haus hinweg.

Bauarbeiter in den Jahren 1921 bis 1925 Gebrauch gemacht haben. Die in den Jahren 1919 bis 1925 durch Arbeitslosigkeit und Frost- und Regentage nicht in Anspruch genommene Arbeitskraft beträgt für

1919: 92 Millionen Arbeitsstunden, im Gegenwert von 38 000 Wohnungen,

1920: 94 Millionen Arbeitsstunden, im Gegenwert von 39 000 Wohnungen,

1921: 130 Millionen Arbeitsstunden, im Gegenwert von 54 000 Wohnungen,

1922: 129 Millionen Arbeitsstunden, im Gegenwert von 54 000 Wohnungen,

1923: 430 Millionen Arbeitsstunden, im Gegenwert von 181 000 Wohnungen,

1924: 572 Millionen Arbeitsstunden, im Gegenwert von 240 000 Wohnungen,
1925: 350 Millionen Arbeitsstunden, im Gegenwert von 150 000 Wohnungen.

Insgesamt sind also in den Jahren 1919 bis 1925 einschließlich in Deutschland etwa 225 Millionen Tagewerke durch Arbeitslosigkeit im Baugewerbe verlorengegangen. Mit dieser nicht in Anspruch genommenen Arbeitskraft hätten sich etwa 755 000 Wohnungen herstellen lassen. Das ist die gleiche Ziffer von Wohnungen, die in den Jahren 1919 bis 1925 überhaupt gebaut worden sind. Daß dieses Brachliegen der Bauarbeiter eine Verteuerung des Bauens nach sich zieht, steht ganz außer Frage. Haben die Baubetriebe doch die durch den Leerlauf erzeugten gesteigerten Geschäftsunkosten auf ihre laufenden Aufträge hinzuzuschlagen. Andererseits wirkt die Unterstützung der Arbeitslosen auch auf dem Umweg über die Steuern auf die Verteuerung des Bauens ein. (Siehe Abb. 10 und 11.)

Ähnlich wie bei den Baubetrieben liegen die Verhältnisse bei der baustofferzeugenden Industrie und bei dem Baustoffhandel. Die Kalkindustrie hat z. B. im Jahre 1925 nur 3,7 Millionen Tonnen Kalk abgesetzt, obgleich sie auf eine Gesamtleistung von 11 Millionen Tonnen eingestellt ist. Der Leerlauf erreicht hier die ungeheuerliche Höhe von 66 Prozent. Eingehendere Untersuchungen in der Zement- und Ziegelindustrie werden das gleiche Bild bieten (siehe Abb. 12). Auch hier erhebt sich wieder die Forderung nach einer auf Grund von festen Programmen herbeigeführten gleichmäßigen Beschäftigung des Baumarktes und nach einer Konzentration der Kräfte und Produktionsmittel.

Die Leerläufe im Baugewerbe ausschalten, heißt schon einen ganz wesentlichen Teil der Baukostenverbilligung herbeiführen. Ich schätze diese Verbilligung auf Grund eingehenderer Berechnungen auf mindestens 10 Prozent der Baukosten.

Eine weitergehende Verbilligung der Baukosten ist aber nur dadurch möglich, daß wir die teure Handarbeit durch die billigere Maschinenarbeit ablösen. Machen wir uns diesen Gedanken an folgenden Zahlen klar: Die technische Wissenschaft hat festgestellt, daß ein mittelkräftiger Arbeiter in zehnstündiger Arbeitszeit eine mittlere menschliche Nutzleistung von 0,05 Pferdestärken (PS) vollbringt. Diese menschliche Nutzleistung ist gleichbedeutend mit der mechanischen Arbeit, die durch Umsetzung von 300 Wärmeeinheiten (WE) entsteht. Die zehnstündige menschliche Nutzleistung kostet bei einem Stundenlohn von 85 Pfg. 8,50 Mark. Die gleiche Nutzleistung, vollbracht durch einen elektrischen Motor, würde aber einschließlich Anlagekapital, Betriebskosten usw. bestenfalls nur 0,50 Mark kosten. Die Verbilligung, die durch den Ersatz der menschlichen Kraft durch die Maschine erreicht wird, beträgt also weit mehr als das Zehnfache. Diese rein theoretische Berechnung, die in der Praxis natürlich niemals erreicht werden kann und nur das starke wirtschaftliche Gefälle zwischen dem Preis der Arbeit von Hand und Maschine andeuten soll, wollen wir durch ein anschaulicheres Bild ergänzen. Für die in Berlin-Britz erbauten 1000 Wohnungen benötigen wir pro Wohnung 24 500 Ziegelsteine, insgesamt also 24 500 000 Stück. Nun wollen wir uns einmal vor Augen halten, daß jeder Ziegelstein von dem Mundstück der Presse in der Ziegelei bis zur Verarbeitung durch den Maurer mindestens zehnmal, in vielen Fällen sogar zwölfmal von Hand angefaßt werden muß. Das sind für den Bau einer Wohnung 245 000 Ziegelhandgriffe und für 1000 Wohnungen 245 000 000 Handgriffe. Jeder Laie wird sich sagen, daß dieses eine ebenso mittelalterliche Arbeitsmethode (siehe Abb. 13 bis 16) ist wie der Erdaushub mit dem Spaten und der Karre. Das Problem für den Baubetrieb besteht darum einzig und allein darin, aus der Stapelware Ziegel ein Schüttgut zu machen, das vom Brennen des Lehmes bis zur Verarbeitung als Mauer überhaupt nicht angefaßt zu werden braucht. Daß dieses Ziel technisch erreichbar ist, bedarf für den Fachmann keiner Erörterung. Eine ganz andere Frage aber ist es, zu welchem Preise auf diesem Weg der Rohbau eines Hauses ausgeführt werden kann. Die Beantwortung dieser Frage kann leider heute deshalb noch nicht geschehen, weil uns noch nicht das Kapital zur Verfügung steht, um die für die Durchführung der Versuche erforderlichen Maschinen anzuschaffen und die Versuche an natürlichen Modellen zur Durchführung zu bringen. Es hat in den letzten Jahren an Bemühungen nicht gefehlt, im Sinne der Erkenntnis, daß die Handarbeit durch die Maschine abgelöst werden muß, auch zu handeln. Von Amerika her kennen wir den Guß- und Plattenbetonbau. (Siehe Abb. 3 u. 4.) England hat die ersten Versuche mit dem Stahlplattenbau gemacht.

Verweilen wir einen Augenblick bei dem letzteren Versuch. Der Stahlplattenbau geht von der Erwägung aus, die durch die Jahreszeit verursachten Behinderungen bei dem Freiluftbau dadadurch zu beseitigen, daß Bauplatzarbeit in Werkstattarbeit umgewandelt wird. Dieses Prinzip ist an sich richtig. Falsch an dem englischen Beispiel ist aber die Wahl des Baustoffes, die Stahlplatte, die ein zu hochwertiges Material darstellt und auch sonst für den Wohnungsbau nicht geeignet ist. Darum kann der Versuch, den Ziegelbau durch die Stahlplatte zu verdrängen, schon heute als gescheitert be-

zeichnet werden. Von anderen Mängeln abgesehen, wird der Stahlplattenbau des teuren Grundstoffes wegen nicht billiger als der Normalziegelbau.

Weitaus mehr Aussicht auf Erfolg bietet der Guß- und Betonplattenbau. Der Gußbetonbau ist aber heute noch an das Vorhandensein von schwefelfreier Schlacke gebunden. Ihm haftet außerdem der Nachteil an, daß er nur in Freiluftarbeit ausgeführt werden kann und darum von den Jahreszeiten, von Wind und Wetter abhängig ist. Außerdem wird ein schnellerer Baufortschritt durch das Ein- und Ausschalen, durch das Austrocknen der Wände behindert. Schließlich stößt bei diesem System die Präzisionsarbeit auf große Schwierigkeiten.

Der Betonplattenbau kommt dem Ziel bereits weit näher, insbesondere dann, wenn die Betonplatten in nicht allzu großen Einheiten in einer eigens für diesen Zweck errichteten Fabrik hergestellt werden und zu jeder Jahreszeit auf dem Bauplatz mit der Maschine (Kran) versetzt werden können.

Über Holland ist der Betonplattenbau von Amerika auch nach Deutschland gelangt und hier erstmalig in Berlin von der holländischen Firma „Occident" zur Anwendung gebracht. (Siehe Abb. 17 bis 22.) Will man das der „Occident"-Gesellschaft patentierte Bausystem kritisch beurteilen, so haften ihm noch folgende Mängel an:

1. Die Platten bestehen aus einer zu großen Einheit. Sie müssen darum durch Eiseneinlagen vor Bruch beim Aufheben und Versetzen geschützt werden, was wiederum eine Verteuerung nach sich zieht.
2. Die Größe der Einheiten behindert die erstrebte Präzisionsarbeit und bedingt die Anfertigung der Platten auf der Baustelle, wo sie erst nach dem Guß und dem Abfinden versetzt werden können. Die Nachteile der Freiluftarbeit sind also nicht beseitigt.
3. Das Mißverhältnis zwischen der Kranleistung und der Anfertigungsdauer der Platten bis zum Versetzen ist heute noch so groß, daß der Kran nur mit Bruchteilen seiner Leistungsfähigkeit ausgenutzt werden kann.

Trotz ihrer Mängel kann die „Occident"-Bauweise als diejenige bezeichnet werden, die den gesteckten Zielen der Industrialisierung des Wohnungsbaues von allen praktisch erprobten Bauweisen am nächsten kommt. Wir Bauingenieure haben aber alle Veranlassung, uns mit diesen bescheidenen Teilerfolgen noch nicht zufriedenzugeben.

Zunächst gilt es einen Baustoff für den Guß der Wand-, Decken- und Dachplatten zu finden, der dem idealsten Baustoff, den wir haben, dem Bims, ähnlich ist und uns von dem Vorhandensein von schwefelfreier Schlacke unabhängig macht. Diesen Baustoff sehe ich in dem in besonderen Drehöfen gebrannten Lehmgrus, der, heiß aus dem Ofen kommend, mit seiner Eigenwärme und der dadurch erhöhten Reaktionskraft mit schnellbindendem hochwertigen Zement zu fertigen, möglichst mit Außen- und Innenputz versehenen Wand- und Deckenplatten in besonderen, den Zementwerken angegliederten Fabriken derart verarbeitet wird, daß nur ein Minimum von Handarbeit zu leisten ist. Die kleineren Platteneinheiten werden nach dem Antransport auf der Baustelle mit Hilfe eines sehr beweglichen, auf Raupen laufenden Kranes zu versetzen sein. Bei größeren Baustellen von 2000 und mehr Wohnungen, auf denen Lehm in hinreichender Menge vorhanden ist, werden sogar zur Einsparung der Transporte besondere Brennöfen und ihnen angegliederte Plattenfabriken auch auf den Baustellen errichtet werden können.

Die durch einen Betonplattenbau erzielbaren Verbilligungen können sich aber nur auf die Maurer- und (bei Ausführung von Massivdecken) einen Teil der Zimmererarbeiten erstrecken, d. h. vom Baumsatz nur etwa 50 Prozent der reinen Baukosten oder 40 Prozent der Gesamtkosten einer Wohnung berühren. Eine durch den Betonplattenbau erzielbare Ersparnisquote von 30 Prozent der Rohbauarbeiten (was schon als ein sehr achtbares Ergebnis zu bezeichnen wäre) würde sich demnach auf die Gesamtkosten einer Wohnung nur mit 15 Prozent auswirken. Wir sehen also, daß auch die anderen Gewerbezweige für eine weitergehende Verbilligung des Wohnungsbaues ihren Beitrag zu liefern haben, als da sind: Tischler-, Schlosser-, Glaser-, Klempner-, Dachdecker-, Maler-, Töpfer-, Installateur- und Elektrikerarbeiten. Eine Industrialisierung des Wohnungsbaues wird und kann diese Arbeiten natürlich nicht unberührt lassen. Auf welchem Wege wäre dies aber möglich? Erinnern wir uns daran, daß ein großer Teil der Kosten der baunebengewerblichen Zweige aus Materialien besteht, die wie: Kacheln, Glas, Fenster, Türen, Badewannen, Spültische, Klosettbecken, Leitungsrohre usw. heute schon in der Fabrik gefertigt werden. Die Normung dieser Materialien ist aber noch so wenig vorgeschritten, daß eine die Kosten verbilligende Serien- und Vorratsproduktion in gewünschtem Ausmaße noch nicht Platz greifen konnte. Bei einem dauernd gesicherten Wohnungsbauprogramm von 200 000 Kleinwohnungen im Jahre dürfte es sich schon lohnen, die Aufträge für diese Materialien auf einige wenige Fabriken zu konzentrieren und diese Fabriken ohne Leerlauf und nach den modernsten Methoden des Serienbaues arbeiten zu lassen. Man frage nur ein Emaillierwerk, um wieviel billiger die Badewanne abgegeben werden kann, wenn dieses Werk eine Lieferung von jährlich

15 000 bis 20 000 Badewannen garantiert erhält. Die Umstellung der Werke auf die rationellsten Betriebsmethoden würde in dem Maße wachsen, in dem die Großhändler und Großunternehmer sich dahin verständigen, ihren Bedarf nach vereinbarten Normen von einigen wenigen Fabriken zu beziehen. Eine solche Verständigung der Bauherren und Großunternehmer ist aber heute gar nicht möglich, weil der Wohnungsbau zu 90 Prozent in der Hand der Kleinunternehmer und kleinerer und kleinster Bauauftraggeber liegt. Lernen wir doch endlich von der Industrie, daß das billige Produkt nur durch Massenfabrikation hergestellt werden kann, und daß eine Massenfabrikation nur möglich ist, wenn Großhändler für einen hinreichenden Absatz oder dauernd fließende Aufträge sorgen. Das Verbilligungsproblem ist darum in starkem Maße ein Organisationsproblem, aus dem die technischen Verbesserungen bei der Produktion zwangsläufig herauswachsen.

Kehren wir aber zu der Betrachtung der Verbilligung des inneren Ausbaues zurück. In der oben gezeigten Zeichnung (siehe Abb. 2) sind die heute üblichen Bauzeiten für die Arbeiten beim Rohbau und beim inneren Ausbau aufgetragen. Wir sehen hier, daß ein Einfamilienhaus in 24½ Tagen im Rohbau und in 74,5 Tagen im inneren Ausbau fertiggestellt worden ist. Die erreichbar niedrigste Bauzeit unter Ausschaltung aller Leerläufe beträgt aber heute bereits für den Rohbau 11,5 Tage und für den inneren Ausbau 33,5 Tage, sofern man Trockenfristen nicht berücksichtigt. Diese Gegenüberstellung zeigt ganz klar, daß wir von einer Präzisionsarbeit nach Terminplänen, wie sie heute bereits in jeder Maschinenfabrik für Serienarbeit üblich ist, noch sehr weit entfernt sind.

Wir wollen zugeben, daß Bauplatzarbeit mit der Fabrikarbeit nicht ohne weiteres verglichen werden kann, und daß die Präzision beim Ineinanderspielen der einzelnen Arbeitsgänge wie bei der Fließarbeit wohl niemals zu erreichen ist. Da treten z. B. Stockungen in der Materialanfuhr ein, denen zwar durch Vorratsanfuhr zu begegnen ist. Dort behindert irgendeine Behörde durch ein Verbot den Fortgang der Arbeiten. In einem anderen Falle entstehen zwischen Arbeitnehmern und Arbeitgebern eines einzelnen Gewerbezweiges Meinungsverschiedenheiten in der Entlohnung, und schon ist der Fortschritt in den diesem Gewerbezweig nachfolgenden Arbeitsgängen behindert. Wir wollen diese möglichen Behinderungen aber alle in Rechnung stellen und werden dennoch zugeben müssen, daß die oben zutage getretene Differenz in dem Soll und Haben der Fertigungstermine eine zu große ist und noch wesentlich reduziert werden kann.

Warum z. B. ist es heute noch notwendig, die Schlitze und Öffnungen für die unter Putz verlegten Versorgungsleitungen vom Maurer mit der Hand einstemmen zu lassen? Beim Gießen der Wände und Decken könnten diese Schlitze nicht nur von vornherein ausgespart, ja mehr noch, ein größerer Teil dieser Versorgungsleitungen könnte mit dem Guß der Platten gleich mitvergossen werden, so daß nur noch Kniestücke und Anschlüsse eingebaut zu werden brauchten. Die Stakerarbeiten würden bei einer massiven Decken- und Dachkonstruktion ohnehin fortfallen. Die Blendrahmen der Fenster und Türen können ohne weiteres beim Guß der Platten mitvergossen werden. Eine Fertigung der Fenster und Türen nach Baumaß und das langweilige Einpassen dieser Bauteile, wie das heute noch üblich ist, wäre in Zukunft nicht mehr nötig. Der Töpfer hätte auf dem Bau nichts mehr zu suchen, wenn die Herde aus Eisen geliefert und die Zentralheizung für ganze Baublöcke zur Durchführung gelangt. Und was dann noch neben dem Fußbodenlegen und den Malerarbeiten an innerem Ausbau übrig bleibt, ist so gering, daß es kaum zu Buch schlägt.

Alle diese Maßnahmen zur Verbilligung des inneren Ausbaues haben aber die Voraussetzung technischer Präzisionsarbeit und sorgfältigster Vorbereitung der Bau- und Betriebspläne. Aber welche Zeit und welche Kräfte stehen uns heute für die Vorbereitung der Bau- und Betriebspläne zur Verfügung?

Zunächst welche Zeit? Die Baupläne — nicht zu verwechseln mit den zur Genehmigung einzureichenden Projektplänen — werden in den meisten Fällen erst angefertigt, wenn die Finanzierung des Baues ausgehandelt und gesichert ist. Dank der „schnellen" Arbeit unserer Geldgeber, der öffentlichen Organe, geschieht das im Juni und Juli jeden Jahres. Steht das Geld zur Verfügung, dann wird die Ausschreibung über Hals und Kopf vorbereitet. Den Baubetrieben werden für die Abgabe der Angebote drei Tage Frist gesetzt, und acht Tage nach Zuschlagserteilung will der Bauherr den Maurer schon auf dem Bauplatz sehen. Auf dieser Grundlage ist ein betriebswirtschaftlicher Serienbau und Präzisionsarbeit natürlich ganz ausgeschlossen. Die Aufstellung und die Berechnungen für die Werk- und Betriebspläne sind ein Fundament für jede Verbilligung der Produktion und erfordern eine Kopfarbeit von höchster Präzision, weil sämtliche Arbeitsgänge vorher durchgerechnet werden müssen. Diese Arbeit ist nicht in acht Tagen, auch nicht in vierzehn Tagen zu leisten, sondern erfordert eine Vorbereitungszeit von gut drei Wochen. Aber welcher Baubetrieb könnte es

wagen, dem Bauherrn gegenüber mit einer solchen Forderung zu kommen? Er würde als rückschrittlicher Betrieb hell ausgelacht werden. Und doch hat dieser Betrieb ein viel größeres Recht, den Bauherrn auszulachen. Veranschaulichen wir diesen angeblichen Gegensatz zwischen den Interessen des Bauherrn und des Bauunternehmers in dem nachfolgenden Brief an eine x-beliebige Baugenossenschaft:

Sehr geehrte Herren,

bei uns sind heute 20 Anfragen von 20 verschiedenen Baugenossenschaften auf Abgabe von Baupreisen für je 50 Wohnungen eingegangen. Sie verlangen nun von uns, daß wir Ihnen in drei Tagen unsere Preise abgeben, und daß wir acht Tage nach der Zuschlagserteilung mit dem Bau beginnen sollen, und daß wir fernerhin die Bauten in 250 Tagen fertigzustellen haben. Würden wir von allen 20 Baugenossenschaften den Zuschlag erhalten, dann ständen uns für die Abgabe des Angebots für 20 × 50 = 1000 Wohnungen 20 × 3 Tage = 60 Arbeitstage, für die Vorbereitung der Baustellen 20 × 8 Tage = 160 Arbeitstage, insgesamt also 220 Arbeitstage zur Verfügung. Bei dieser Unzahl von Arbeitstagen für die Vorbereitung des Baues sind wir leider nicht in der Lage, die Kalkulation der Bauten und die Einrichtung der Baustellen so sorgfältig vorzubereiten, wie dies in Ihrem Interesse der Verbilligung des Bauens erforderlich ist. Vereinigen Sie sich mit den 19 Baugenossenschaften des Ortes und geben Sie uns den Auftrag auf 1000 Wohnungen. Wir werden Ihnen dann unser Angebot anstatt in 60 Arbeitstagen in 14 Arbeitstagen abgeben, und anstatt einer Vorbereitungszeit von 220 Arbeitstagen eine solche von nur 30 Arbeitstagen benötigen. Sie hätten darüber hinaus dann den nicht unerheblichen Vorteil, daß Sie für Ihre Wohnung nicht 10 600, sondern nur 7500 *M* zu zahlen hätten, und daß die Bauzeit von 9 Monaten keinesfalls überschritten werden würde. Ließe sich auf dieser Basis mit Ihnen und den Ihnen geistig so nahestehenden anderen Baugenossenschaften ein Geschäft machen, so ständen wir zum Abschluß eines solchen Vertrages jederzeit bereitwilligst zur Verfügung.

In ausgezeichneter Hochachtung

. . . . . .

Von der Perspektive dieses Briefes aus gesehen, ist unsere landesübliche Bautätigkeit in der Tat kaum noch zu verantworten. Wir müssen uns unter allen Umständen auf andere Ziele, andere Leistungen und andere Arbeitsmethoden umstellen.

Die Art, wie wir heute Wohnungsbauten in den Bureaus der Bauherren wie der Architekten und Unternehmer vorbereiten, ist ebenso mittelalterlich wie der Erdaushub mit Spaten und Karre und die 245 000 Ziegelhandgriffe für den Bau einer Wohnung. Wie muß das moderne Bureau eines Großbauherrn für den Wohnungsbau aussehen? Die „Gehag" in Berlin steht im Begriff, sich ein solches Bureau zu schaffen. Der kaufmännisch geschulte Direktor der „Gehag" arbeitet mit dem Betriebsdirektor die finanziellen Grundlagen für eine Großsiedlung aus. Wenn eine Rentabilität des Unternehmens als gegeben zu betrachten ist, werden die Behördenpläne und die für eine genauere Baubeschreibung erforderlichen Pläne im eigenen Architekturbureau angefertigt. Die heute noch übliche Bureautrilogie von Bauherr, Architekt und Unternehmer ist keine Organisation, die für die Zukunft aufrecht erhalten werden kann, weil sie Doppelarbeit, falsche Verantwortlichkeiten und Behinderungen im Fortschritt der Arbeiten schafft. Darum ist die „Gehag" dazu übergegangen, den künstlerischen Entwurf und die künstlerische Überwachung der Bauarbeiten Privatarchitekten von Ruf zu übertragen, die zur „Gehag" weder in einem Angestelltenverhältnis noch in dem sonst üblichen Architektenverhältnis stehen. Für jeden besonderen Auftrag wird ein einmaliges fest umrissenes, angemessenes Honorar vereinbart. Dieses System hat den großen Vorteil, daß Finanzierung, Planung und Bauausführung in einem Bureau vereinigt sind.

Die Gefahr, mit dem Typenbau eine minderwertige Bureauarchitektur zu erzeugen, ist durch die Einschaltung freier Architekten von Ruf unterbunden. Die Heranziehung wirklich erster Kräfte und Künstler ist bei der Konzentration des Bauens sogar weitaus sicherer garantiert, weil diese Konzentration der Bauten auch angemessene Honorare verträgt. Die große Mehrzahl der Architekten wird von dieser Konzentration der Aufträge allerdings nicht erbaut sein, weil sie von ihr eine Untergrabung ihrer Existenz befürchten. Diese Furcht besteht durchaus zu Recht. Wenn eine wirklich erste Kraft 500 Wohnungen zu planen erhält, können 10 Architekten nicht den Auftrag für je 50 Wohnungen erhalten. 9 „Künstler" werden dadurch brotlos. Dieser an sich nicht zu bestreitenden Tatsache halte ich aber den Einwand entgegen, daß wir in Deutschland heute unter der Einbildung leiden, als hätten wir wirklich 25 000 Architekten-Künstler von gleichem Rang. Ich glaube hingegen, daß wir die Zeit eines Erwin v. Steinbach oder selbst eines Schinkel keineswegs im Verhältnis von 10 : 25 000 an Kunstleistung überboten haben, es sei denn, daß wir die Kunstgeschichte fälschen und Schinkel oder Langhans oder Schlüter einige 20 000 Architekten ihrer Zeit zur Seite stellen wollen. Wir haben

zu viele selbständige Künstler. Und die Architektur als wirkliche Kunst, aber auch die Architektur als Technik, Wirtschaft und Organisation würde wesentlich gefördert werden, wenn sich, na sagen wir, 20 000 der heutigen selbständigen Architekten mit der Rolle eines Betriebsingenieurs oder Bureauvorstehers begnügen würden.

An solchen Köpfen fehlt es uns heute gerade im Wohnungsbau. Wir haben den stärksten Bedarf für wirklich fachkundig erzogene und an selbständige Arbeit gewöhnte Architekten und Ingenieure. Mit dieser Entwicklung der Dinge ist keineswegs gesagt, daß unserer jungen Begabung der Aufstieg nach oben genommen ist. Das Architekturbureau der „Gehag" hat schon bei Beginn seiner Tätigkeit den begabten jungen Kräften die Möglichkeit gegeben, ihre eigenen Arbeiten auch unter eigenem Namen zur Veröffentlichung zu bringen. Die wirklich begabten Kräfte — und das sind nicht die auf Routine und System eingestellten unschöpferischen Kräfte — werden diese ideale Konkurrenz ihrer jungen Kollegen auch nicht zu fürchten haben. Jedenfalls wird die wirklich schöpferische Jugend mit ersten Kräften lieber arbeiten als unter geistig armen Künstlern, die jede aufsteigende Begabung als wirkliche Konkurrenz fürchten.

Mit der Aufstellung des Finanzierungsplanes, der Behördenbaupläne, der Detailpläne und der Baubeschreibung ist dann aber auch die vorbereitende Arbeit des Großhändlers beendet. Jetzt überträgt er die Arbeiten an einen Generalunternehmer auf Grund einer konkurrierenden Ausschreibung. Werden von dem Generalunternehmer neben dem Pauschalpreis für jeden Wohnungstyp auch noch Terminpläne für die Fertigstellung der gesamten Wohnungen verlangt, dann kann man mit diesem Generalunternehmer einen sehr vereinfachten Abrechnungsvertrag pro Wohnung machen, nach dem nichts anderes als die Qualität der Arbeiten nach der Baubeschreibung und die Termine nach den Terminplänen zu kontrollieren bleibt. Die Bauführung ist also auf ein Mindestmaß der Arbeit eingeschränkt und wird sich vorwiegend darauf einzustellen haben, daß der Fortschritt der Arbeiten keine Behinderung von seiten der Behörden erfährt.

Eine viel umfangreichere Kopfarbeit ist jedoch von dem Generalunternehmer bei dem industrialisierten Wohnungsbau zu leisten. Die Zeit der ihm zur Verfügung gestellten Vorarbeit von mindestens vier Wochen muß von ihm dazu ausgenutzt werden, die Terminpläne, die Transportpläne, die Gußpläne und die Montagepläne anzufertigen und die mit diesen Plänen in Verbindung stehenden Berechnungen auszuführen. Das Bureau dieses auf den Wohnungsbau eingestellten Großunternehmens wird einem Industriebureau mit einem Stab von spezialisierten Ingenieuren sehr ähnlich sein. Werden die Verträge zu festen Preisen geschlossen und auf äußerste Termine eingestellt, dann wird das Unternehmen selbst gezwungen sein, jeweils verantwortliche Ingenieure an die Spitze der Kalkulation und der Nachkalkulation, des Einkaufes und des Transportes, des Maschinenparkes und seiner Leistungen, des Lohn- und Arbeitsbureaus zu stellen und die Bauführung nach Rohbauten und innerem Ausbau zu spezialisieren.

Bei diesem Gang der Entwicklung ist schon heute klar erkennbar, daß das Schwergewicht der Arbeit beim industrialisierten Wohnungsbau vom Architekten und Bautechniker zum Ingenieur wandert. Jedenfalls werden wir, solange die Schulung unserer Bautechniker noch ganz auf die nach Faustregeln arbeitenden handwerklichen Betriebe eingestellt ist, die brauchbaren Kräfte für Großsiedlungen eher bei den in industrialisierten Betrieben geschulten Ingenieuren als bei unseren Bautechnikern finden. Ich möchte darum meinen jüngeren und älteren Kollegen vom Bau die dringende Mahnung ans Herz legen, sich rechtzeitig auf die Präzisionsarbeit beim Bau einzustellen und sich mit dem Problem der Rationalisierung etwas eingehender zu beschäftigen, als es heute der Fall ist. Das Umsteigen aus der Postkutsche der handwerklichen Betriebe in den D-Zug des industrialisierten Großbetriebes dürfte dem Aufstieg der Techniker vom Bau jedenfalls keinen Schaden bringen.

Mit diesen Ausführungen möchte ich die vorstehende Abhandlung über Großsiedlungen schließen. Der Leser wird den entgegengenommenen Ausführungen manche harten Zweifel entgegenstellen. Diese Zweifel zu beheben, liegt aber nicht bei mir. Wäre es möglich, die Menschheit von dem Zweifel zu befreien, dann würde diese Operation einem Pythagoras eher geglückt sein als mir. Da aber selbst der Erfinder der Dampfmaschine, des Dieselmotors, des Luftschiffes und des Flugzeuges auf Zweifler gestoßen ist, so wird man mit einiger Berechtigung annehmen können, daß der Zweifel eben eine unheilbare Krankheit der Menschheit oder, sagen wir, derjenigen Köpfe unter ihnen ist, die das Schiff eines Kolumbus niemals bestiegen hätten, aber heute sehr froh wären, an der Entdeckung und dem wirtschaftlichen Aufstieg Amerikas beteiligt zu sein.

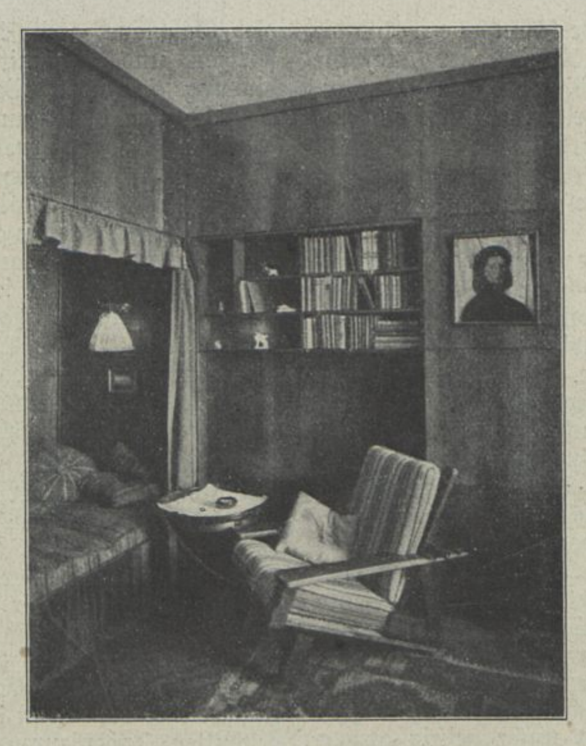


Abb. 23.
Schlaf- und Wohnraum der Frau K. N., Wien. Blick gegen die Bettnische. (Hierzu Grundriß Abb. 28.)

Das vorgebaute, raumangepaßte Möbel.

Von Grete Lihotzky, Frankfurt/Main.

Bisher war es üblich, entweder lose, freistehende oder raumangepaßte, in Mauern oder Wandnischen eingebaute Möbel zu verwenden. Da wir heute nicht mehr so starke Mauern bauen wie in früheren Zeiten, ist das Einbauen direkt in die Mauern unmöglich geworden. Es blieben daher für uns nur noch die sich hie und da durch gute Grundrißlösungen ergebende Wandnischen, in die manchmal Schränke eingebaut werden können.

Da man aber weiß, daß man durch raumangepaßte Möbel ungeheuer viel Raum spart, verwenden viele Architekten in neuerer Zeit raumangepaßte Möbel, die jedoch nicht in Mauer- oder Wandnischen eingebaut, sondern der Wand vorgebaut sind. Man hat diese Möbel auch weiterhin als „eingebaut" bezeichnet, was zu häufigen Mißverständnissen führte. Viele Menschen glaubten, die so sehr gepriesenen sogenannten eingebauten Möbel kämen für sie gar nicht in Frage, da ihre Wohnungen und Häuser nicht danach gebaut wären.

Wir wollen daher diese Möbel vorgebaute, raumangepaßte Möbel nennen. Sie zeigen dieselben Vorteile wie die seinerzeit in alten Häusern verwendeten eingebauten Möbel, nämlich größte Raumersparnis und leichte Reinigungsmöglichkeit des Fußbodens.

Nachstehende Abbildungen zeigen durchweg vorgebaute, raumangepaßte Möbel. Man kann leicht daraus ersehen, daß jene Nischen, die früher lediglich innerhalb der Mauern oder durch Trennungswände entstanden sind, hier teilweise durch die Möbel selbst gebildet werden, um in diese Möbelnischen wieder andere Möbelteile einbauen zu können.

Bei dieser Art der Einrichtung sparen wir durchschnittlich 35—40 % der Grundfläche eines Raumes. Das bedeutet, daß wir um 40 % kleiner bauen könnten, oder daß wir dort, wo ohnedies schon sehr klein gebaut wird, den Raum um 40 % besser ausnützen könnten. Diese überraschend große Raumersparnis ist durch bessere Ausnutzungsmöglichkeiten der Raumecken, sowie durch häufiges Hochführen der Kasten fast bis zur Decke erklärlich. Bei Einrichtung mit losen Möbeln müßten die Zimmerecken der leichteren Reinigung halber fast immer unausgenutzt bleiben, ebenso ist der Raum zwischen Kasten, Kommode, Bank oder Tisch und Zimmer-

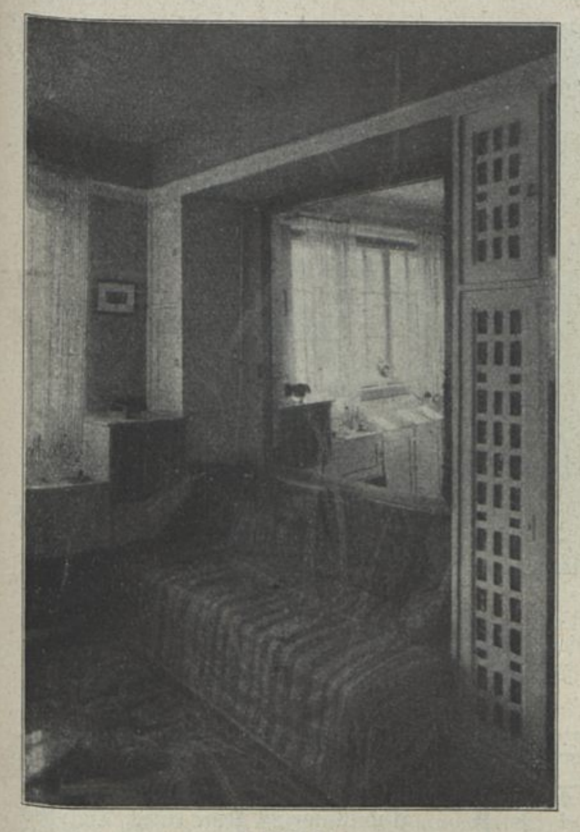


Abb. 24.
Schlafraum in einem Siedlungshaus in Wien.

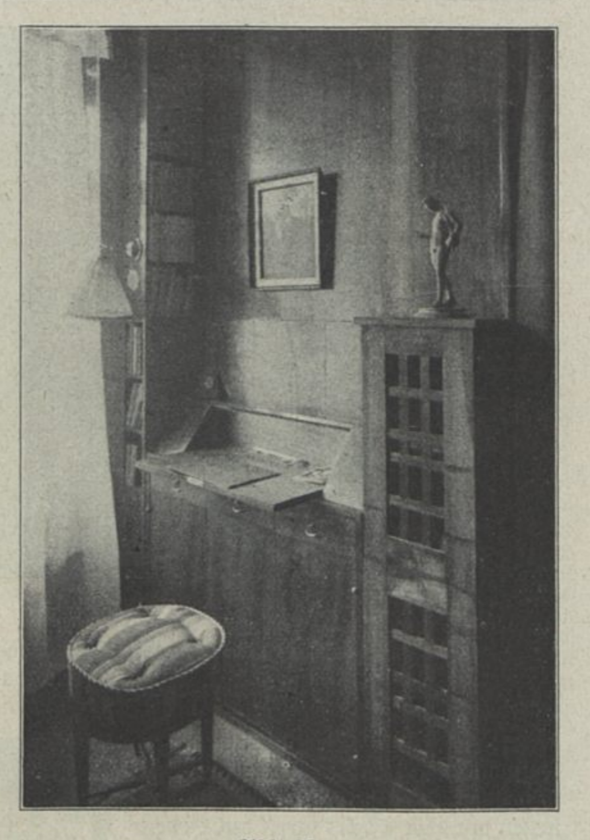


Abb. 25.
Schlaf- und Wohnraum der Frau K N., Wien. Blick gegen den Sekretär. (Hierzu Grundriß Abb. 28).

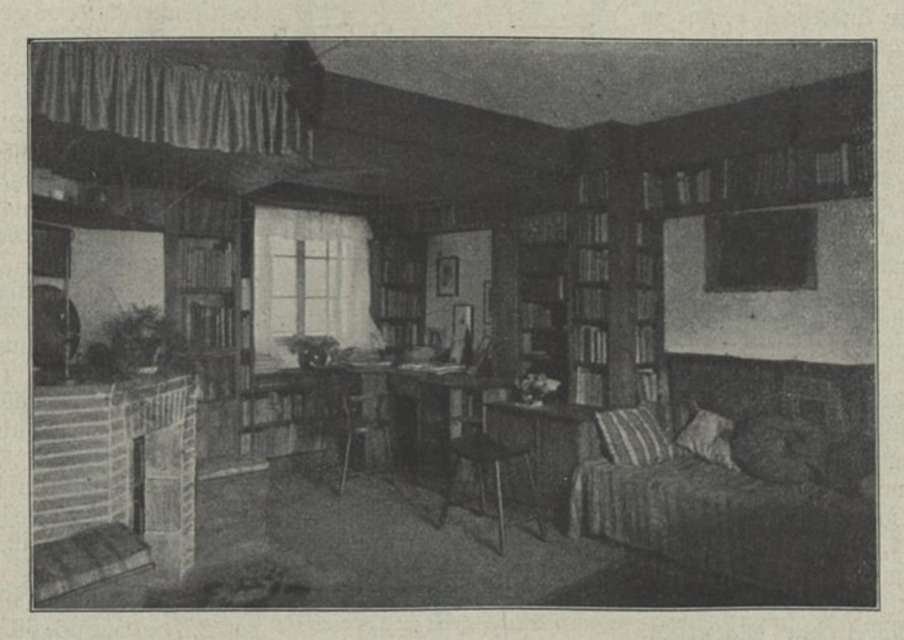


Abb. 26.
Wohnraum in einem Siedlungshaus in Wien. Blick gegen die Arbeitsnische.



Abb. 27.
Wohnraum in einem Siedlungshaus in Wien. Blick gegen den Wohnplatz und das Blumenfenster.

decke meist frei. Die Reinigung des Fußbodens ist bei raumangepaßten Möbeln weitaus einfacher. Alle Möbel stehen mit dem Sockel direkt am Boden auf. Durch die vollkommene Geschlossenheit der Möbel läuft der Sockel ganz um den Raum herum, es gibt keine engen Winkel und keine Möbelfüße, die das Auskehren behindern würden. Nur ganz leicht verschiebbare Tische und Stühle stehen frei im Raum.

Es wäre denkbar, derartige Möbel in einzelne Elemente zu zerlegen, diese Elemente serienweise zu erzeugen und jeweilig, den Räumen entsprechend, auf- und aneinanderzustellen. Die kleinen Zwischenräume zwischen Möbel und Wand und zwischen Möbel und Decke müßten dann durch Leisten verschiedener Breite ausgeglichen werden. Derartige Möbel könnten dann ohne Beschädigung der Wände aufgestellt und beim Wohnungswechsel leicht wieder abmontiert werden.

Die Abbildungen 26 und 27 zeigen einen Wohnraum mit anschließender Arbeitsnische in einem ganz kleinen Siedlungshaus, das von einem geistigen Arbeiter bewohnt ist. In diesem Beispiele wurden lediglich die raumangepaßten Möbel neu angefertigt. Tisch und Stühle, Stoffe, Lampen, Teppiche usw. waren vorhanden. Alle

Abb. 28.
Grundriß des Schlaf- und Wohnraumes der Frau K. N. 1. Bettnische, darüber Schrank. 2. Kleine Nische für Bücher. 3 Platz für Schlafröcke, Hauskleid usw. 4. Schuhschrank. 5. Sekretär, darunter Wandschrank. 6. Büchergestell. 7. Blumenbrett, 30 cm hoch. 8. Kiste für Bettzeug. 9. Büchergestell. 10. Toilettisch, darüber Schrank 11. Niederer Ladenschrank zur Aufbewahrung von Handschuhen, Schleiern usw. 12. Wäscheschrank. 13. Büchergestell darüber Schrank. 14. Tischchen. 15. Verstellbarer Sessel.

festgebauten Möbel sind aus Lärchenholz natur, Wände und Decke sind weiß.

Abbildung 24 zeigt einen Teil des Schlafzimmers in demselben Siedlungshaus. Rechts ein entlüftbarer Schuhschrank, über dem Sofa ein großer Spiegel. In diesem erscheint das Fenster mit vorgebautem Toilettisch, dessen Schräge als eine nach oben zu öffnende Klappe mit Innenspiegel ausgebildet ist.

Die Abbildungen 23, 25 und 28 zeigen die Einrichtung eines kleinen, einfenstrigen Zimmers, das von einer Dame gleichzeitig als Wohn- und Schlafraum benutzt werden soll. Ich habe mich bemüht, die ungünstige Proportion dieses Zimmers durch Ausbildung des Bettes zu einer Sofanische zu verbessern und dadurch die Gesamtlänge des Zimmers für das Auge auf nur 3,50 m herabzusetzen. Das Bett wird tagsüber als Sofa benutzt (siehe Abbildung 23), das Bettzeug wird in demselben Zimmer in einer Kiste (siehe Abbild. 28) untergebracht. Die Kleider werden in einem anderen Zimmer aufbewahrt.

Der ganze Raum ist bis zur Höhe von 2,64 m mit 66·66 cm, 33·33 cm und 33·66 cm großen, abgesperrten, furnierten Nußholzplatten verkleidet.

alle Möbelstücke sind aus denselben Platten in denselben Ausmaßen gearbeitet. Die Decke und der oberste Teil der Wände sind weiß, die Stoffe bunt.

Dieses Beispiel veranschaulicht besonders gut die großen Raumausnutzungsmöglichkeiten beim vorgebauten, raumangepaßten Möbel. Bei dieser Art der Einrichtung werden eben nicht nur die Quadratmeter der Grundfläche, sondern auch die Kubikmeter des gesamten Rauminhalts besser ausgenutzt.

Dafür, daß derartige Möbel den Raum nicht beengen und gut und angenehm wirken können, mögen die hier wiedergegebenen Bilder sprechen.

Das Wohnungs- und Siedlungswesen. *)

Von Heinrich Hirtsiefer.

Die Wohnungsverhältnisse befinden sich zurzeit in einer Art Übergangsstadium. Die Wohnungswirtschaft wird, wenn die Neubautätigkeit in dem während des letzten Baujahres beobachteten Tempo anhält, in zunehmendem Maße gelockert werden können; so daß der Übergang zur freien Wirtschaft auch auf diesem Gebiete bereits abzusehen ist.

Ein solcher Zeitpunkt fordert aber zur Selbstbesinnung auf und rechtfertigt eine sachliche und leidenschaftslose Betrachtung, die in Rückblick und Ausblick Weg und Ziel der Entwicklung abzustecken versucht und daraus ihre Schlüsse für die Zukunft zu ziehen bemüht ist. In der Erfüllung dieser Aufgabe wird es unser Bestreben sein müssen, diese Zukunft besser und glücklicher zu gestalten als die Vergangenheit, jene so oft uns immer wieder gepriesene Zeit vor dem Kriege, gewesen ist.

Denn, wie waren die Wohnungsverhältnisse in der Vorkriegszeit? In Stadt und Land höchst dürftig und unzulänglich. Als Folgeerscheinung zeigte sich in den Städten Zusammenpferchung in Mietkasernen, und mit wegen des absoluten Fehlens einer Wohnungserstellung auf dem Lande die Landflucht und das Sachsengängertum. Allein in dem Jahrfünft von 1895 bis 1900 haben 416 preußische Landkreise mehr als 1 Million Menschen an die Städte und Industriezentren abgegeben, also rund 200 000 Menschen in jedem Jahr. Überfüllte Städte und entvölkerte ländliche Bezirke standen sich gegenüber. Im Jahre 1910 wohnten in den landwirtschaftlichen Bezirken des Ostens auf 1 Quadratkilometer nur 60 Menschen, während in den westlichen Industriebezirken 145 Menschen auf 1 Quadratkilometer kamen. Der schwerwiegendste Vorwurf, der gegen den Stadtbau der älteren Schule erhoben werden muß, ist, daß es ihm nicht gelungen ist, die wichtigste Aufgabe, die ihm durch das plötzliche Anwachsen der Städte gestellt wurde, die Unterbringung der zuströmenden Bevölkerung und ihre Versorgung mit Wohnungen in befriedigender Weise zu lösen. Das in Deutschland bodenständige Eigenhaus, das Kleinwohnungshaus, wurde in der deutschen Stadt so gut wie vollständig verdrängt durch die Mietkasernen mit ihren Seitenflügeln und Hinterhäusern, die die denkbar schlechteste Hausform für die Anlage von Kleinwohnungen darstellt.

Welchen Grad die Zusammenpferchung der Bevölkerung in diesen Mietkasernen erreicht hat, ergibt sich aus den Behausungsziffern, die in Städten mit vorherrschender Miethausbebauung, wie Berlin, Charlottenburg, 77 bezw. 66 Bewohner auf das Grundstück ergaben, dagegen in Städten, in denen das Einfamilienhaus heimisch war, z. B. in Bremen, nur 8 Bewohner auf ein Grundstück. Dieses enge Zusammenwohnen mußte natürlich die verderblichsten Folgen in gesundheitlicher, sittlicher, kultureller und nationaler Hinsicht mit sich bringen. Dafür hatte Deutschland den Ruhm, das klassische Land der Mietkasernen genannt zu werden. Nicht zuletzt wurde auch jene tiefgreifende soziale Unzufriedenheit in die breiten Schichten unserer Bevölkerung durch mangelhafte Wohnungsverhältnisse hineingetragen und gefördert. Man hat sich damals bemüht, die schwersten Mißstände durch Maßnahmen der Sozialfürsorge zu lindern. Man darf aber fragen, ob die Methoden unserer vielberühmten Sozialpolitik richtig waren, wenn Millionenbeträge auf die Heilung von Schäden aufgewendet wurden, ohne den Quellen des Übels nachzugehen und sie zu beseitigen, wie sie vor allem auf dem Gebiete des Wohnungswesens zu finden waren.

Vor dem Kriege versuchte man durch Generalbebauungspläne durch die Baugenossenschaften, die Gartenstadtbewegung, an das Problem heranzukommen mit immerhin schon erfreulichen Erfolgen. Dann kam der Krieg mit all seinen Folgen und einem Daniederliegen des Wohnungsbaues, das für den Wohnungsmarkt verhängnisvoll werden mußte. Während des Krieges gingen zunächst einzelne Generalkommandos dazu über, die ersten Mieteinigungsämter ins Leben zu rufen. In Preußen wurde eine Zentralstelle für das Wohnungswesen ins Leben gerufen, dessen Aufgaben später auf das Wohlfahrtsministerium übergingen. Nach dem Kriege war es die erste und eigentliche Aufgabe der staatlichen Wohnungsfürsorge, die daniederliegende Bautätigkeit wieder zu beleben. Kein anderes Gebiet der Güterproduktion hatte durch den Krieg und die Kriegsfolgen eine so schwere Erschütterung erfahren wie die Wohnungsproduktion. Dazu kam der Mangel an Baustoffen, der Mangel an Bauarbeitern. Erst mit der Stabilisierung der Währung war es möglich, unsere Wohnungswirtschaft wieder auf geordneten Grundlagen aufzubauen. Diese neuen Grundlagen möchte ich in knappen Umrissen schildern:

Es ist zunächst die Beschaffung des Baulandes nötig, und zwar für den Wohnungsbau im Flachbau in größerem Umfang. Im besondern ist für Kleinhäuser mit Gärten geeignetes Bauland zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen. Die bekannte Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot gibt den Bezirkswohnungskommissaren in Preußen die Vollmacht, geeignetes Siedlungsland zu angemessenen Preisen zu beschaffen. Für die Beschaffung des Bodens kommen insbesondere auch noch in Frage die Befugnisse zur Herabzonung von Bauland und die Bestimmungen des Reichsheimstättengesetzes, ferner die Verordnungen über das Erbbaurecht vom Januar 1919. Auf diesem Gebiete fällt auch

*) Aus Nr. 16, 3. Jahrgang, der „Sozialen Arbeit“.

den Kommunen eine außerordentlich große Aufgabe zu.

Die zweite wichtige Frage für das Bauen ist die Finanzierung. Zunächst die Beschaffung von Zwischenkrediten und die Beschaffung von Realkredit. Insbesondere muß da eine Verbilligung des Realkredits eintreten und vermehrte Möglichkeit zur Beschaffung der ersten Hypotheken überhaupt, wofür auch letzthin 200 Millionen R.-Mk. von Reichs wegen zur Verfügung gestellt sind. Die Frage der zweiten Hypotheken ist ja durch die sogenannte Hauszinssteuer-Hypothek insbesondere für den Kleinwohnungsbau in großem Umfange gewährleistet. Bei Bauvorhaben für minderbemittelte kinderreiche Familien sowie für Schwerkriegsbeschädigte kann noch eine Zusatzhypothek gewährt werden, um die Finanzierung zu erleichtern.

Als Drittes kommt in Frage die Technik der Wohnungserstellung und die planmäßige Verteilung der Wohnungen über das Land, bei der auch sofort die große Frage der Umsiedlung aus den bevölkerten Gebieten in Gebiete mit vorhandener Arbeitsgelegenheit, aber zu geringer Bevölkerung, eine bedeutsame Rolle spielt. Dazu kommt die Technik der Plangestaltung, die Aufstellung der Bebauungspläne, die ja eine neue Regelung erfahren sollen durch das in Preußen zur Beratung stehende Städtebaugesetz.

Wesentlich für den Wohnungsbau ist dann auch noch die möglichst zweckmäßige Gestaltung der Wohnungsgrundrisse, die möglichste Wohnlichkeit mit einer einfachen Hantierung des Haushalts gewährleisten muß. Die Frage der Hausform kann von uns nur dahin beantwortet werden, daß in möglichst großem Umfange das Kleinhaus, die Idealform für den Kleinwohnungsbau, gefordert werden muß, das in jeder Beziehung dem Mehrfamilienhaus weit überlegen bleibt. Und ich stehe nicht an, mich mit allem Nachdruck auch in die Zukunft für die weiträumige Bebauung im Flachbau einzusetzen und das Miethaus im wesentlichen nur noch zur Ausfüllung der Baulücken in den Städten zuzulassen.

Eine außerordentlich große Bedeutung auf dem Gebiete des Wohnungswesens haben insbesondere in der Zeit nach dem Kriege die Baugenossenschaften, die Bauproduktivgenossenschaften und die prinzipiellen Wohnungsfürsorgegesellschaften erlangt, deren Förderung auch in Zukunft Aufgabe des Staates bleiben muß. Daneben wird die private Bautätigkeit naturgemäß ihr Feld behaupten und auch eine große Bedeutung für die Erstellung von Wohnungen für die Zukunft behalten. Jedenfalls sind gerade dem Wohnungsbau und der Wohnungsfürsorge im Interesse unseres deutschen Volkes in der Zukunft erhöhte Beachtung zu schenken, und nur in diesem Sinne kann es gelingen, das kommende Geschlecht so groß und stark werden zu lassen, wie es unserm deutschen Vaterland mit seinen schweren Zukunftsaufgaben notwendig ist.

Vermischtes.

Architekten-Vereinigung „Der Ring".

Der Berliner Zehner-Ring hat sich durch Zuwahl zu einer allgemeinen deutschen Architekten-Vereinigung erweitert. Der neue Zusammenschluß trägt den Namen „Der Ring". Ihm gehören in Deutschland folgende 27 Architekten an: Otto Bartning, W. C. Behrendt, Peter Behrens, Richard Döcker, Walter Gropius, Hugo Häring, Haesler-Celle, Ludwig Hilberseimer, Arthur Korn, Karl Krayl, Hans Luckhardt, Wassily Luckhardt, Ernst May, Erich Mendelsohn, Adolf Meyer, Ludwig Miës van der Rohe, Bernhard Pankok, Hans Poelzig, Adolf Rading, Hans Soeder, Hans Scharoun, Walter Schilbach, Karl Schneider, Bruno Taut, Max Taut, Heinrich Tessenow, Martin Wagner. Außerdem steht die Vereinigung in Verbindung mit gleichgesinnten Architekten des Auslandes. Sekretariat in Berlin W. 15, Fasanenstraße 37.

Die Ausstellung auf dem Internationalen Wohnungs- und Städtebaukongreß in Wien.

Mit dem vom 14. bis 19. September in Wien stattfindenden Wohnungs- und Städtebaukongreß ist auch eine Ausstellung verbunden, für welche von der Kongreßleitung dieselben Punkte als maßgebend bezeichnet worden sind, die auch auf dem Kongreß selbst behandelt werden sollen:

Die Bodenfrage in ihrer Beziehung zum Planungswesen und die Frage der zweckmäßigen Anwendung und Verteilung von Großhaus und Kleinhaus.

Die Ausstellung findet statt in den Räumen des Künstlerhauses in Wien. Den größten Raum wird naturgemäß die besondere Ausstellung der Gemeinde Wien einnehmen unter Hervorhebung des großen Wiener Wohnbauprogrammes. Hieran schließt sich eine Ausstellung der österreichischen Architekten, eine Ausstellung der englischen und amerikanischen Arbeiten, kleinere Ausstellungen sonstiger Staaten und die deutsche Abteilung an.

Die deutsche Abteilung ist sowohl mit der österreichischen wie mit der englisch-amerikanischen in organische Verbindung gebracht worden und nimmt sowohl, was die Anordnung wie auch die Raumgröße angeht, einen guten Platz ein. Sie enthält 272 qm Brutto-Ausstellungsfläche, einen für die Fülle der deutschen Arbeiten immerhin außerordentlich kleinen Raum. Für die Auswahl und Anordnung dieser deutschen Abteilung ist von der Auslandsvertretung des deutschen Städtebaues (Spitzenverband) ein Ausstellungsausschuß gebildet worden, in welchem die maßgebenden Verbände vertreten sind und dessen Geschäftsführung in der Hand des Leiters des deutschen Archivs für Städtebau-, Siedlungs- und Wohnungswesen, Herrn Regierungsbaumeister a. D. Gustav Langen, liegt.

Die Ausstellung wird in drei klar gesonderten Abteilungen die Bodenfrage, die Frage der Bauzonen- und Flächennutzungspläne und die Frage der Anordnung von Großhaus und Kleinhaus behandeln. Da der geringe verfügbare Raum bereits voll besetzt ist, können Anträge um Aufnahme in diese Ausstellung nicht berücksichtigt werden. Es ist dagegen geplant, bei Gelegenheit eines später anzustrebenden internationalen Kongresses in Deutschland eine um so großzügigere Ausstellung vorzubereiten, in welcher das deutsche Planungswesen dann voll zur Geltung kommen soll.

Städtebauliche Studienreise nach Holland und England.

Die Deutsche Gartenstadtgesellschaft Berlin-Grünau unternimmt in diesem Jahre noch eine zweite Studienreise nach Holland und England, die vom 25. Juli bis 3. August stattfindet. Sie wird im wesentlichen das Programm der früheren Reisen haben, die den ungeteilten Beifall der Teilnehmer fanden. Die Reise wird in Amsterdam, Rotterdam und Hilversum die großzügige Bau- und Siedlungstätigkeit Hollands in der Kriegs- und Nachkriegszeit vor Augen führen; dies sowohl für Hoch- wie Flachbauten und für Gartenvorstadtsiedlungen. In England werden die Ansiedlungen des Londoner Grafschaftsrats, der genossenschaftliche Wohnungsbau, verschiedene Gartenvorstädte und die Gartenstädte Letchworth und Welwyn das Ziel der Besichtigung sein. Erläuternde Vorträge werden die Besichtigungen ergänzen. Gegen früher ist das Programm um einen Tag verlängert, um ein besseres Kennenlernen Londons zu ermöglichen. Der Preis der Reise beträgt von Emmerich bis nach Rotterdam zurück 400 *M*. Meldungen sind zu richten an den Vorsitzenden B. Kampffmeyer in Bergisch-Gladbach. Zahlungen an den Generalsekretär A. Otto, Berlin-Grünau, Postscheckkonto Berlin 2121.

Der Reichsverband der Wohnungsfürsorgegesellschaften

bittet uns um Aufnahme folgender Notiz:

Die Deutsche Bauzeitung bringt in der Beilage „Bauwirtschaft und Baurecht“ der Nr. 43 vom 29. 5. 26 einen Artikel über den 200 Millionenfonds des Reiches aus der Feder des Herrn Dr.-Ing. A. Wedemeyer. Diesem Artikel sind Grundrißabbildungen beigegeben, von welchen behauptet wird, daß sie im Auftrage des Reichsarbeitsministers und im Einvernehmen zwischen diesem und einem vom Reichsrat bestellten Ausschuß aufgestellt worden seien. Nach Entwürfen eines Berliner Privatarchitekten verfaßt, seien sie als Anhalt und Richtlinie gedacht. die bei entsprechender Anwendung für jede Tiefe und jede Himmelsrichtung verwendbar seien.

Bei der uns wohlbekannten Einstellung des Reichsarbeitsministeriums zu den Fragen der Typisierung und Normung würde es uns auf das höchste überascht haben, wenn das Reichsarbeitsministerium seiner Vorstellung von einer guten Grundrißlösung keinen besseren Ausdruck hätte geben können, als mit diesen Grundrissen, denen man den Zuschnitt auf typische Berliner Verhältnisse auf den ersten Blick ansieht. Auch die lobenden Hinweise des Verfassers können nicht darüber hinwegtäuschen, daß die an sich verständlichen Bestrebungen, auf Baublöcken, deren Abmessungen im Hinblick auf die Zulässigkeit der Bebauung mit Seiten- und Hintergebäuden getroffen worden sind, noch eine möglichst wirtschaftliche Grundrißgestaltung zu erzielen, niemals zu einer wirklich befriedigenden Lösung führen können.

Man braucht nur die unglückliche Entwicklung der einzelnen Räume nach der Tiefe zu beobachten, welche teilweise schlauchartige Gebilde hervorgerufen hat, im übrigen aber sich die Grundrisse früherer Berliner Mietkasernen zu vergegenwärtigen, um zu erkennen, daß wir hier allerdings typische Grundrisse vor uns haben, nur nicht solche, die man als Muster hingestellt sehen möchte für eine unserer Zeitauffassung entsprechende Wohnungsgestaltung.

Wir dürfen mit Befriedigung feststellen, daß die in dem Aufsatz aufgestellten Behauptungen in der Tat unrichtig sind, da der vom Reichsrat zu bestellende Ausschuß zur Zeit des Erscheinens des Aufsatzes in der Deutschen Bauzeitung noch gar nicht gebildet war und daher Veröffentlichungen dieses Ausschusses nochnicht haben stattfinden können. Diese Feststellung liegt um so mehr im öffentlichen Interesse, als auch das Reichsarbeitsministerium die abgebildeten Grundrisse keinesfalls für geeignet hält, als Mustertypen zu dienen. Nach unseren Informationen darf eine vom Reichsarbeitsministerium veranlaßte Richtigstellung in der Deutschen Bauzeitung demnächst erwartet werden.

Das moderne Bodenrecht in Sachsen.

Die Frage der Gestaltung des Bodenrechts hat neuerdings die Öffentlichkeit in hohem Maße beschäftigt. Weite Kreise sträuben sich mit aller Macht gegen eine Modernisierung des Bodenrechts und halten nachdrücklich an der Regelung der Vorkriegszeit fest. Trotz allem schreitet die moderne Entwicklung fort und zeigt, daß die Ideen nach einer Reform unseres Bodenrechtes Fuß gefaßt haben und nicht mehr aufzuhalten sind. Waren in der Nachkriegszeit in Sachsen bis zum 31. August 1924: 181 ha Land unter Erbbaurcht gestellt worden und darauf 1876 Wohnungen errichtet, so sind allein in der Zeit vom 1. 9. 1924 bis Ende 1925 weitere 107 ha dem Erbbaurecht unterworfen worden mit 2234 Wohnungen, so daß in Sachsen Ende 1925 insgesamt rund 290 ha sich unter Erbbaurecht befanden mit 4110 fertiggestellten Wohnungen. Rund 1300 Wohnungen waren auf Erbbaurecht in Vorbereitung. Hinsichtlich des Reichsheimstättenrechts kann Sachsen für sich in Anspruch nehmen, daß es als erstes Land dieses Gesetz überhaupt in die Praxis überführt hat. Bis zum 31. August 1924 befanden sich rund 170 ha unter Reichsheimstättenrecht; davon 100 ha für Reichs**wohn**heimstätten und 70 ha für Reichs**garten**heimstätten, das heißt Stellen, bei denen die Errichtung der Heimstätte selbst zurzeit noch nicht möglich, für passende Gelegenheit aber in Aussicht genommen ist. Auf den 100 ha Reichswohnheimstättenland befinden sich 1034 Wohnheimstätten. Vom 1. 9. 1924 bis Ende 1925 sind weitere 74 ha unter Reichsheimstättenrecht gestellt worden; davon 66 für Reichswohnheimstätten, 8 für Reichsgartenheimstätten. Ein Beweis, daß die Bautätigkeit reger wird, die Sehnsucht nach dem Eigenheim schneller erfüllt werden kann, da die Bildung von Reichsgartenheimstätten gegen die früheren Jahre ganz erheblich zurückgegangen ist. Auf den 66 ha Reichswohnheimstättenland wurden 711 Heimstätten errichtet, auf den 8 ha Gartenland 70 Gartenheimstätten. Ende 1925 befanden sich in Sachsen mithin 233 ha Land unter Reichsheimstättenrecht, davon 156 ha für Reichswohnheimstätten und 77 ha für Reichsgartenheimstätten. Es waren vorhanden 1745 Wohnheimstätten, 768 Gartenheimstätten. Rund 300 Wohnheimstätten und 160 Gartenheimstätten waren in Vorbereitung. Also auch auf diesem Gebiet eine erfreuliche Fortentwicklung. Diese Zahlen beweisen am allerbesten, daß der Gedanke einer Modernisierung unseres Bodenrechts sich auf dem Marsche befindet.

Der Kampf um das Bodenreformgesetz geht weiter, fordert doch der Reichstagsbeschluß vom 4. Mai d. Js. zunächst nur von der Reichsregierung die Einbringung des Bodenreformgesetzes nach dem Entwurf des ständigen Beirats für Heimstättenwesen beim Reichsarbeitsministerium. Wenn auch nunmehr beim Reichsarbeitsminister selbst der ernste Wille vorhanden ist, den Gesetzentwurf unverwässert baldigst dem Reichstage vorzulegen, so weiß man doch, wie stark die Mächte sind, die die Annahme des Gesetzentwurfes verhindern möchten. Der Kampf um den Inhalt des Gesetzes wird von den Bodenreformern sowohl wie von ihren Gegnern mit äußerster Anstrengung geführt werden. Die Gewerkschaften und sonstigen Großorganisationen der Kriegsbeschädigten, Kleingärtner, Mieter u. dgl. m., die dem Aktionskomitee für Boden-, Siedlungs- und Wohnungspolitik angeschlossen sind, entfalten in konsequenter Fortsetzung der durch den einstimmigen Beschluß der Berliner Zirkus-Busch-Versammlung am 18. Oktober v. Js. eingeleiteten Boden-, Siedlungs- und Wohnungspolitik gegenwärtig im Reich eine rege Agitation für die Durchsetzung des Bodenreformgesetzentwurfes des Ständigen Beirats. Die Ortsausschüsse der im Aktionskomitee zusammengeschlossenen Organisationen haben in jüngster Zeit dem Obmann des Aktionskomitees, der gleichzeitig Geschäftsführer des Bundes Deutscher Bodenreformer ist, wiederholt Gelegenheit gegeben, in großen öffentlichen Versammlungen für den Bodenreformgesetzentwurf einzutreten. So haben von diesen Organisationen einberufene öffentliche Versammlungen nach Vorträgen, die jener gehalten hat, in Magdeburg am 7. Mai, in Lauenburg am 4. Juni, in Halberstadt am 8. Juni einstimmig — in Halberstadt mit zirka 499 gegen 1 Stimme — eine Resolution angenommen:

> die Reichsregierung um die alsbaldige Einbringung des Bodenreformgesetzentwurfes des „Ständigen Beirats für Heimstättenwesen beim Reichsarbeitsministerium“ beim Reichstag zu ersuchen, und ihr zu bekunden, daß die abgeschlossenen Organisationen die beschleunigte Verabschiedung des Gesetzentwurfes ohne Verwässerung seines Inhalts erwarten, und daß sie hierin erst die Erfüllung der Vorbedingungen erblicken für die Einlösung des in Artikel 155 der Reichsverfassung dem deutschen Volk gegebenen Versprechens: „jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den kinderreichen, ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- oder Wirtschaftsheimstätten“ — eines Versprechens, zu dem sich auch der Herr Reichspräsident von Hindenburg persönlich durch den bekannten Offenen Brief an Damaschke feierlichst bekannt hat.

Es ist bezeichnend, daß am 5. Juni auch die stark besuchte Kreislehrerkonferenz des Kreises Lauenburg sich einmütig mit dieser Resolution einverstanden erklärt hat.

---

1. Hypotheken für den Wohnungsbau.

Der bisher bestehende Mangel an 1. Hypotheken, deren Beschaffung außerdem noch durch eine für den Bauherrn unerschwinglich hohe Verzinsung erschwert wurde, kann jetzt fast als behoben gelten, da die Preußische Landespfandbriefanstalt, deren augenblickliche Darlehensbedingungen verhältnismäßig günstig geworden sind, fast alle eingehenden Darlehensanträge berücksichtigen kann, soweit sie den von der Preußischen Landespfandbriefanstalt für die Vergebung von Darlehen gestellten Bedingungen entsprechen.

Darlehnsgrundsätze der Landesversicherungsanstalt Schlesien für den Kleinwohnungsbau*).

I.

Zweck der Darlehnsgewährung

ist die Schaffung gesunder Klein- und Mittelwohnungen für die invalidenversicherte Bevölkerung. Kinderreiche Familien, gesundheitlich Gefährdete (insbesondere Lungenkranke) sowie Arbeits- und Kriegsbeschädigte werden bevorzugt, ebenso Kleinhäuser mit Nutzgarten oder anderen Freiflächen.

Die Darlehen können auf Antrag zur Deckung eines Teiles der gesamten Anlagekosten als Tilgungshypothek und ausnahmsweise als Baugeld (Zwischenkredit) gegeben werden.

Zur Abtragung oder Verbilligung bereits bestehender Hypotheken werden Darlehen nicht bewilligt.

II.

Der Kreis der Darlehnsnehmer.

1. Die verfügbaren Mittel können im Bezirk der Landesversicherungsanstalt Schlesien ausgegeben werden an invalidenversicherte Einzelpersonen, gemeinnützige Wohnbauunternehmungen, Gemeinden und private Bauherren.

2. Die invalidenversicherten Personen müssen seit längerer Zeit bei der Landesversicherungsanstalt Schlesien regelmäßig versichert sein. Bereits vorhandener Wohnhausbesitz schließt die Darlehnsgewährung aus.

3. Die Wohnbauunternehmungen aller Rechtsformen müssen den Nachweis ihrer Gemeinnützigkeit erbringen.

Baugenossenschaften erhalten Wohnungsfürsorgedarlehen nur, wenn sie einem gesetzlich anerkannten Revisionsverband angehören.

Im übrigen sollen die Unternehmungen ein eigenes Kapital besitzen, das in angemessenem Verhältnis zu den Kosten des Bauvorhabens steht.

4. Gemeinden und Gemeindeverbände erhalten Wohnungsbaudarlehen nur für Bauvorhaben, wenn unter Ausschluß jeglicher spekulativen Verwertung die dauernde Eigenschaft der Wohnungen als Klein- oder Mittelwohnungen gewahrt erscheint.

Werden die Darlehen von den Gemeinden usw. an Dritte (Bauvereinigung oder invalidenversicherte Einzelpersonen usw., vergl. 2 und 3) weitergeleitet, so ist die Abstandnahme von Erhebung besonderer Zins- und Unkostenzuschläge Bedingung für die Darlehnsgewährung durch die Landesversicherungsanstalt Schlesien.

5. Privaten Bauherren kann auf Antrag eines invalidenversicherten Wohnungsbewerbers ein Darlehen für eine bestimmte Wohnung als Bauzuschuß gegeben werden, wenn dadurch die Zurverfügungstellung der Wohnung für die Dauer des Darlehens an invalidenversicherte Bewerber erreicht wird.

III.

Voraussetzung der Darlehnsgewährung.

1. Die Darlehnsgelder dürfen nur verwendet werden zum Bau gesunder, wirtschaftlich und zweckmäßig eingerichteter Kleinwohnungen mit gefälligen, schlichten

*) Darlehen werden nicht an Genossenschaften, sondern nur an Einzelsiedler gegeben.

Hausformen und mit mindestens 45 qm bewohnbarer Fläche.

Das Höchstmaß der Wohnfläche von 70 qm soll nur in besonderen Fällen (bei kinderreichen Familien) überschritten werden dürfen.

Im Mehrfamilienhaus muß jede Wohnung für sich abgeschlossen sein und ihren eigenen verschließbaren Abort und die notwendigen Nebenräume, wie Keller und dergleichen, enthalten.

Stallungen müssen zum Abschluß des Stalldunstes von den Wohnräumen durch neutrale Räume, z. B. Waschküchen und dergleichen, getrennt liegen.

Der neutrale Raum muß ringsum vollständige, bis zur Decke reichende Wände und dichtschließende Türen, sowie eine unmittelbar ins Freie führende Belichtung und Entlüftung erhalten.

2. Flachbauten sind in Gegenden, wo es die örtlichen Verhältnisse erlauben, den Hochbauten unbedingt vorzuziehen.

Für Eigenhäuser stellt die Landesversicherungsanstalt Schlesien Musterpläne nebst Bauzeichnungen, Massenberechnung und Kostenanschlag gegen Rückgabe zur Verfügung.

3. Die mit dem Gelde der Landesversicherungsanstalt Schlesien erbauten Wohnungen dürfen im allgemeinen nur an Versicherungspflichtige vergeben werden, welche die unter II 2 angegebenen Voraussetzungen erfüllen.

Nach dem Aufgeben versicherungspflichtiger Tätigkeit haben sich diese, solange sie noch nicht invalide sind, jährlich mit mindestens 20 Marken in der dem jeweiligen Einkommen entsprechenden Lohnklasse, mindestens aber in der Lohnklasse 2, freiwillig zu versichern.

4. Voraussetzung der Darlehnsbewilligung ist der Nachweis, daß Grunderwerbs- und Baukosten durch eigenes und geliehenes Geld voll bezahlt werden können und daß der Mietzins der fertiggestellten Wohnungen in erträglichen Grenzen bleibt.

Aus diesem Grunde wird als Regel erfordert, daß dem Antragsteller eine ausreichende, niedrig verzinsliche Hauszinssteuerhypothek in bindender Form zugesichert ist.

IV.

Rechtsform und Höhe der Beleihung.

1. Die Darlehen werden in Goldmark (1 Goldmark = dem Preise von 1/2790 kg Feingold) und zwar nur gegen hypothekarische Sicherheit gemäß dem Gesetz über wertbeständige Hypotheken vom 23. Juni 1923 (RGBl. I S. 407) und den hierzu ergangenen Durchführungsverordnungen gegeben.

Die Hypothek wird als Goldmarkhypothek eingetragen (5. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über wertbeständige Hypotheken vom 17. April 1924 — RGBl. I S. 415 —).

2. Vorstehende Bestimmungen gelten sinngemäß für alle Zahlungen aus dem Darlehnsvertrag. Zur Erleichterung des Zahlungs- und Verrechnungsverkehrs wird bei der Auszahlung, sowie bei der Verzinsung und Tilgung der Darlehen einer Goldmark eine Reichsmark gleichgestellt, solange der Preis für 1 kg Feingold innerhalb der Grenzen von 2640 und 2940 RM liegt. Werden diese Grenzen überschritten, so kann jeder Vertragsteil die Berechnung der weiteren Zahlungen nach Feingoldmark verlangen.

3. Die Darlehen werden bis zur Höhe von 75 % der Bau- und Bodenkosten, wie sie sich für das Bauvorhaben kurz vor dem Weltkriege gestaltet haben würden, aber höchstens bis zu 2/3 der jetzigen Bau- und Bodenkosten gewährt.

Das einzelne Darlehen soll außerdem im Regelfall 4000 M je Wohnung nicht übersteigen.

V.

Sicherung des Darlehns.

1. Zur Sicherung der Darlehnsforderungen ist in Höhe derselben eine Hypothek, und zwar im Regelfall an erster Stelle, für die Landesversicherungsanstalt Schlesien zu bestellen nach Maßgabe einer Schuldurkunde, für welche die Landesversicherungsanstalt Schlesien einen Entwurf liefert. Auf die Bildung eines Hypothekenbriefes wird vorläufig verzichtet.

Außerdem ist im Regelfall die Übernahme selbstschuldnerischer Bürgschaft für das Darlehen durch eine leistungsfähige Gemeinde bezw. einen Gemeindeverband erforderlich.

2. Der Darlehnsschuldner hat sich der sofortigen Zwangsvollstreckung mit Wirkung gegen den jeweiligen Eigentümer zu unterwerfen.

VI.

Verzinsung und Tilgung des Darlehns.

1. Das Darlehen ist vertraglich mit 5 vom Hundert jährlich zu verzinsen und im Regelfall mit 1 vom Hundert jährlich unter Zuwachs der von den getilgten Kapitalbeträgen ersparten Zinsen zu tilgen. Die Landesversicherungsanstalt behält sich vor, bei dauernd fallendem Zinsfuß den Zinssatz zu ermäßigen.

In besonderen Fällen oder auf Wunsch des Darlehnsnehmers kann der Tilgungsbetrag auch auf mehr als 1 vom Hundert festgesetzt werden.

Der Zinsenlauf beginnt mit dem Tage der jeweiligen Zahlung oder Überweisung.

Den Zeitpunkt für den Beginn der Tilgung setzt die Landesversicherungsanstalt Schlesien von Fall zu Fall fest; aus besonderen Gründen kann anfänglich die Tilgung für einige Zeit ausgesetzt oder der Tilgungssatz ermäßigt werden.

2. Die Zins- und Tilgungsbeträge sind, sofern nicht etwas anderes vereinbart wird, nachträglich in halbjährlichen, am 1. eines jeden Kalenderhalbjahres fälligen Teilen an die Hauptkasse der Landesversicherungsanstalt Schlesien in Breslau, Höfchenplatz 8, oder deren Postscheckkonto Breslau 11 800 oder an die sonst bezeichnete Stelle kostenfrei zu zahlen.

Bei Zahlungsverzögerung über 2 Wochen hinaus ist die Landesversicherungsanstalt Schlesien berechtigt, für die letzte Zinsperiode den Zinssatz um 1 % zu erhöhen.

Löschung der Hypothek, auch die teilweise, kann erst nach vollständiger Rückzahlung des Kapitals gefordert werden.

3. Neben den vertragsmäßigen Tilgungsraten können jederzeit weitere Tilgungsraten gezahlt werden, eine Verrechnung erfolgt aber nur zu den planmäßigen Tilgungsterminen.

Den Wohnbauunternehmungen, mündelsicheren Kreditanstalten usw., ist es verboten, derartige Zahlungen von Hauserwerbern anderweitig zu verwenden, sie sind an die Landesversicherungsanstalt Schlesien als Gläubigerin abzuführen.

Bei eigenen Häusern kann die Tilgung nach Maßgabe näherer Vereinbarung auch durch Abschluß von einer geeigneten Lebensversicherung erzielt werden.

VII.

Bedingungen der Darlehnsgewährung.

1. Die Wohnungen müssen den unter III. 1. dargelegten Erfordernissen dauernd entsprechen.

Der Darlehnsnehmer ist verpflichtet, den Bau nach den mit dem Darlehnsantrag vorgelegten und von der Landesversicherungsanstalt Schlesien geprüften Bau-

entwürfen und Kostenanschlägen, unter Verwendung guter Baustoffe, sorgfältig und dauerhaft auszuführen und bei etwa als notwendig sich herausstellender Änderung sich zuvor der Zustimmung der Landesversicherungsanstalt Schlesien zu versichern.

Auch ist jederzeit auf Verlangen das Baubuch zur Einsicht vorzulegen, das auf Grund der §§ 2 und 3 des Reichsgesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909 (RGBl. S. 449) in bestimmten Fällen zu führen ist.

2. Wesentliche Änderungen (An-, Auf-, Um- oder Neubauten) auf einem der Landesversicherungsanstalt Schlesien verpfändeten Grundstück oder an den errichteten Baulichkeiten oder ein gänzlicher oder teilweiser Abbruch von Baulichkeiten dürfen nur mit der vorher einzuholenden schriftlichen Einwilligung der Landesversicherungsanstalt Schlesien vorgenommen werden.

3. Der Darlehnsschuldner ist auf Verlangen der Landesversicherungsanstalt Schlesien verpflichtet, den Bauzustand der verpfändeten Gebäude durch unparteiische Sachverständige untersuchen zu lassen und deren Bericht der Landesversicherungsanstalt Schlesien bis zu einem von ihr zu bestimmenden Zeitpunkt vorzulegen.

4. Zum Gast- und Schankwirtschaftsbetriebe, sowie zum gewerbsmäßigen Verkauf geistiger Getränke in den der Landesversicherungsanstalt Schlesien verpfändeten Gebäuden, ist deren Einwilligung erforderlich, die beim Vorliegen eines wichtigen Grundes jederzeit widerruflich ist.

Untervermietungen und die Aufnahme von Einliegern, Schlafgängern und anderen, zur Hausgemeinschaft des Wohnungsinhabers nicht gehörigen Personen dürfen nur unter Vorbehalt jederzeitigen Widerrufs gestattet werden.

5. Bis zur vollständigen Tilgung des Darlehns ist der Darlehnsschuldner verpflichtet, von den mit den Darlehnsmitteln der Landesversicherungsanstalt Schlesien hergestellten Wohnungen mindestens die im Darlehnsvertrage festzusetzende Anzahl an invalidenversicherte Personen zu vergeben.

6. Der Darlehnsnehmer ist verpflichtet, binnen vier Wochen nach Fertigstellung und Vergebung der von der Landesversicherungsanstalt Schlesien beliehenen Wohnungen ihr ein Verzeichnis der Mieter, bei Erwerbshäusern der Anwärter oder Eigentümer, nach vorgeschriebenem Muster einzureichen.

Die Landesversicherungsanstalt Schlesien kann die Beibringung solcher Verzeichnisse, auch später, in bestimmten Zeitabschnitten verlangen.

7. Die Mietspreise für die Wohnungen dürfen nicht höher bemessen werden, als für eine angemessene Verzinsung und Tilgung des Baukapitals und für die Instandhaltung und Verwaltung der Grundstücke geboten ist.

8. Der Versicherungsanstalt ist jede für erforderlich erachtete Auskunft zu erteilen und die Besichtigung der Baulichkeiten und Grundstücke jederzeit zu gestatten.

9. Die Baulichkeiten sind nach ihrem vollen Wiederherstellungswerte gegen Brandschaden bei der Schlesischen Feuersozietät bezw. bei der städtischen Feuersozietät in Breslau zu versichern — soweit zulässig, schon während der Bauzeit — und fortdauernd versichert zu halten.

Der Landesversicherungsanstalt Schlesien ist spätestens nach Vollendung des Rohbaues der Versicherungsschein oder ein Nachweis über den Versicherungsabschluß und spätestens mit der Bauabnahmebescheinigung der Hypothekensicherungsschein vorzulegen.

VIII.

Kündigung und Aufhebung des Darlehnsvertrages.

1. Das Darlehen ist am 1. jeden Monats mit dreimonatiger Frist kündbar. Die Kündigung ist für die Landesversicherungsanstalt bis zum Ablauf von fünf Jahren nach Hingabe des Darlehens ausgeschlossen.

2. Die Hypothek ist auf Verlangen der Landesversicherungsanstalt Schlesien sofort zur Rückzahlung fällig, wenn ohne ihre Zustimmung
a) das Gebäude nicht den Antragsunterlagen entsprechend ausgeführt und genutzt wird,
b) der Schuldner seinen sonstigen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere mit der Zahlung der Zins- und Tilgungsbeträge länger als 3 Tage im Rückstande bleibt, oder
c) das Grundstück veräußert wird.

IX.

Auszahlung des Darlehns.

1. Die Auszahlung bewilligter Darlehen erfolgt nach Maßgabe der vorhandenen Mittel erst nach Eingang der gerichtlichen Benachrichtigung über die erfolgte Eintragung der Hypothek und Beibringung einer beglaubigten Abschrift der Schuldurkunde und des Grundbuchblattes.

Ferner ist in der Regel erst die planmäßige Fertigstellung des Hauses durch amtliche Bescheinigung (z. B. polizeilicher Abnahmeschein) und die Brandversicherung der Gebäude nachzuweisen.

Verzögert sich die rechtzeitige Eintragung der Hypothek in das Grundbuch ohne Schuld des Darlehnsnehmers, so kann die Landesversicherungsanstalt Schlesien vorübergehend, bis zur hypothekarischen Sicherstellung, sich mit der selbstschuldnerischen Bürgschaft der Gemeinde oder sonstiger geeigneter Bürgschaftsträger als vorläufiger Sicherheit begnügen.

Ist hiernach ausreichende Sicherheit gestellt, so können, ohne daß dem Darlehnsnehmer ein Rechtsanspruch hierauf zusteht, bereits während der Bauausführung — je nach dem Fortschreiten des Baues — Vorauszahlungen auf das bewilligte Darlehen mit Zustimmung des Bürgschaftsträgers geleistet werden.

2. Dem rechtzeitig zu stellenden Antrag auf Vorauszahlungen ist die Bescheinigung eines unparteiischen, höheren Reichs-, Landes- oder Gemeindebeamten oder des technischen Leiters einer provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaft über den jeweiligen Bauwert, den plan- und sachgemäßen Fortgang des Baues und die zweckentsprechende Verwendung etwa schon gezahlter Beträge nach vorgeschriebenem Muster beizufügen, sofern nicht die Landesversicherungsanstalt Schlesien den Nachweis als in anderer Weise erbracht ansieht.

X.

Verfahren — Anträge.

1. Anträge auf Darlehnsbewilligung sind vor Beginn des Baues zu stellen. Von diesem Erfordernis kann ausnahmsweise abgesehen werden. Fertige Häuser sollen nicht beliehen werden.

2. Dem Antragsteller werden alsdann die erforderlichen Antrags- usw. Vordrucke übersandt werden, worin die für die Prüfung des Antrages notwendigen Unterlagen und Einzelangaben bezeichnet sind.

In jedem Fall sind beizubringen:
a) Kostenanschlag mit Bauzeichnung,
b) Kaufvertrag über das Grundstück,
c) Auszug aus dem Grundbuch,
d) Kataster-Auszug,
e) Feuerversicherungspolice,
f) Nachweis über das Vorhandensein der zur Deckung der Boden- und Baukosten erforderlichen Mittel.

XI.

Nachprüfungsrecht.

1. Die Landesversicherungsanstalt Schlesien hat das Recht, sich von der bestimmungsmäßigen Verwendung der Darlehnsgelder jederzeit zu überzeugen.

Die Darlehnsnehmer sind verpflichtet, ihr diese Prüfung durch Vorlegung der vorhandenen Unterlagen, auch durch Gestattung der Einsichtnahme in das Grundbuch, zu ermöglichen.

Ferner hat sie das Recht, jederzeit die mit dem Darlehnsgelde erbauten Häuser zu besichtigen, an den Mitgliederversammlungen der Bauunternehmungen teilzunehmen und bei den Revisionen des Revisionsverbandes sich vertreten zu lassen, sowie die Revisionsprotokolle und alle Verhandlungen mit dem Revisionsverbande einzusehen.

XII.

Kostentragung.

1. Die durch den Abschluß, die Erfüllung und die spätere Abwickelung des Darlehnsvertrages entstehenden Gerichts- und Notariatskosten, Stempelkosten, Steuerabgaben und Gebühren trägt der Darlehnsschuldner.

2. In jedem Fall trägt der Darlehnsbewerber die Kosten, die der Landesversicherungsanstalt Schlesien etwa durch Beschaffung für notwendig erachteter Gutachten und dergleichen und durch örtliche Verhandlungen oder Prüfungen aus Anlaß des Darlehnsgeschäftes entstehen.

Zur Deckung dieser Kosten ist auf Verlangen ein entsprechender Vorschuß zu leisten.

XIII.

Auskunftserteilung.

In allen, die Gewährung von Darlehen betreffenden Fragen ist sowohl die Landesversicherungsanstalt Schlesien als auch für Niederschlesien die Schlesische Heimstätte, provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaft in Breslau, und für Oberschlesien die Provinzielle Wohnungsfürsorgegesellschaft für Oberschlesien in Oppeln zu jeder Auskunft bereit.

Letztere Wohnungsfürsorgegesellschaften erteilen auch Auskunft in allen übrigen Fragen des Kleinwohnungswesens und sind bereit, die vollständige bau- und finanzwirtschaftliche Betreuung für gemeinnützige Bauvorhaben zu übernehmen.

Breslau, den 5. März 1926.

Der Vorstand
der Landesversicherungsanstalt Schlesien.
Dr. von Thaer.

Sparunternehmen.

Der Deutschen Sparkasse-Zeitung, 3. Jahrgang 1926, Nr. 69, 19. 6. 26 entnehmen wir folgendes:

Zu den verschiedenen, von uns bereits wiederholt behandelten Bausparunternehmungen ist eine neue Firma hinzugetreten, nämlich die „Heimbauverband gemeinnütziger eingetragener Vereine“ in Rostock i. Meckbg., der ähnlich aufgezogen ist wie die Gesellschaft der Freunde in Wüstenrot. Inzwischen haben sich mit diesen verschiedenen Arten von Bausparunternehmungen auch die Baugewerbetreibenden selbst befaßt. In der Zeitschrift „Das Baugewerbe“ vom April d. J. wird als Ergebnis einer längeren, mehr technisch gehaltenen Untersuchung erneut eine Warnung ausgesprochen. Bei dieser Gelegenheit sei erwähnt, daß ja auch die zuständigen Behörden, so vor allem das Bayerische Staatsministerium, zu größter Vorsicht gegenüber diesen Neugründungen geraten haben.

Ein anderes Sparunternehmen machte auch von sich reden, nämlich ein Deutscher Heimsparkassenverein, der Anfang April d. J. in Berlin gegründet wurde und eine Eintrittsgebühr von 5 R.-Mk. (bei Überlassung einer Stahlkassette) nebst einem Vierteljahrsbeitrag von 0,50 R.-Mk. vorsieht. Das Unternehmen, das alle möglichen Kassen (wie Sterbekasse, Ferienkasse, Weihnachtskasse, Krankenkasse) mit seinem Geschäft verbindet, behauptet in den Satzungen, daß es in Verbindung mit den bestehenden öffentlichen Sparinstituten wirken will. Davon ist uns bisher noch nichts bekannt geworden. Die Erhebung eines regelmäßigen Beitrages legt die Vermutung nahe, daß es sich hier nicht um ein gemeinnütziges, sondern um ein Erwerbsunternehmen handelt. Sollten Sparkassen von der Propaganda dieses Vereins Kenntnis erhalten, so bitten wir um Mitteilung.

Gesetze und Verordnungen.

Erlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 9. 7. 1926, betr. Landesplanung.

II. 9 Nr. 356/26.

An

a) die Herren Regierungspräsidenten,
b) den Herrn Polizeipräsidenten — Abteilung I in Berlin-Schöneberg,
c) den Herrn Verbandspräsidenten in Essen,
d) die provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften,

zu d: Abschrift übersende ich zur gefälligen Kenntnis.

Die Frage der einheitlichen Regelung der Darstellung, Formate, Maßstäbe und Bezeichnungen von Flächenaufteilungsplänen wird von mir z. Zt. erneut geprüft; gleichzeitig werden auch Ermittelungen über die Bewährung der bereits eingeführten Bezeichnungen angestellt. Wie mir bekannt geworden, wird von einer nicht amtlichen Stelle aus in letzter Zeit versucht, diese und ähnliche Angelegenheiten, die Flächenaufteilungspläne betreffen, unter Zuziehung leitender Persönlichkeiten maßgebender Landesplanungsstellen Preußens zu regeln. Dieses Vorgehen kann nur zur Schwierigkeiten führen.

Um etwa auftretenden Zweifeln von vornherein zu begegnen, weise ich darauf hin, daß ich diesem Vorgehen fern stehe, und daß ich die Teilnahme amtlicher oder nebenamtlicher Vertreter an derartigen Besprechungen für unerwünscht halte. Zur gegebenen Zeit wird von mir aus das zur Klärung dieser Fragen Nötige veranlaßt werden.

In Vertretung: Scheidt.

Verfügung des Regierungspräsidenten als Bezirkswohnungskommissar zu Breslau vom 9. 6. 1926, betr. Verwendung der Hauszinssteuermittel.

I. 40. XXIX Nr. 4033
10. 23. 24. 48/35.

An sämtliche
Kreisausschüsse und die Magistrate
Breslau, Brieg, Frankenstein,
Glatz, Gottesberg, Langenbielau,
Oels, Ohlau, Reichenbach, Strehlen,
Steinau, Schweidnitz, Waldenburg.

Für die Schl. Heimstätte, hier.

Bei den mir vorgelegten Anträgen auf Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken ist mir aufgefallen, daß die Gemeindebehörden sehr reichlich Zusatz- und Sonderzusatzhypotheken gemäß Ziffer 14 und 15 der Richtlinien vom 27. Februar 1926 gewähren. An sich bestehen dagegen keine Bedenken. Ich mache jedoch besonders auf Ziffer 17 der Richtlinien aufmerksam, wonach durch die Bewilligung von Zusatz- und Sonderzusatzhypotheken im ganzen nicht mehr als 10 v. H. des den Gemeinden und Gemeindeverbänden für die Förderung der Neubautätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens (einschl. der Zuweisung aus dem staatl. Wohnungsfürsorgefonds) zu Gebote stehenden Anteils am Hauszinssteueraufkommen in Anspruch genommen werden darf.

Bei der Besichtigung von Neubauten, für die Hauszinssteuerhypotheken gewährt wurden, ist mir verschiedentlich aufgefallen, daß die Neubauten nicht genau entsprechend den von mir genehmigten Zeichnungen ausgeführt und daß die von mir gemachten Bedingungen nicht immer voll eingehalten worden sind. Es erweckt den Anschein, als ob verschiedentlich die Bauherren sich zwar, um die Hauszinssteuerhypothek zu erhalten, bereit erklären, die Bedingungen einzuhalten, sich aber, wenn die Hauszinssteuerhypothek von der Gemeindebehörde erst gewährt ist, um die Bedingungen nicht mehr kümmern. Ich mache darauf aufmerksam, daß ich in solchen Fällen unnachsichtlich die Zurückziehung oder wesentliche Kürzung der Hauszinssteuerhypothek verlangen werde. Bei der Mitteilung über die Bewilligung der Hypotheken sind die Bauherren mit Nachdruck hierauf hinzuweisen. Die Hauszinssteuermittel sollen nur gewährt werden für einwandfreie, allen Anforderungen an Hygiene und Wirtschaftlichkeit entsprechende Wohnungen. Neubauten, die dieser Bedingung nicht genügen, sind von der Bezuschussung ausgeschlossen. In erster Linie sollen solche Wohnungen beliehen werden, die zur größeren Wirtschaftlichkeit Bauteile anwenden, die nach den deutschen Baunormen gefertigt sind. Dies bezieht sich insbesondere auf die Fenster. Ich ersuche, die mit Hauszinssteuerhypotheken beliehenen Bauten während der Bauzeit mehrere Male, g. F. durch den Kreisbaumeister, besichtigen zu lassen, um etwaige Abweichungen gegen den genehmigten Plan rechtzeitig verhindern zu können. Spät bemerkte Änderungen lassen sich gewöhnlich nicht mehr oder nur mit großen Kosten wieder gut machen.

Es ist mir ferner aufgefallen, daß in einzelnen Kreisen, in denen Anträge auf Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken bewilligt werden, ein sehr hoher Einheitspreis für den cbm umbauten Raumes eingesetzt wird. Der Herr Minister hat mir zur Pflicht gemacht, dafür zu sorgen, daß die Hauszinssteuerhypotheken seitens der Gemeindebehörden möglichst knapp gehalten werden, damit mit den zur Verfügung stehenden Mitteln möglichst viel Wohnungen beliehen werden können. Die Baukosten werden in den einzelnen Kreisen verschieden hoch und in den mehr ländlichen niedriger sein als in den mit städtischem Einschlag und in den Industriekreisen. Die Baukosten haben sich in der letzten Zeit bedeutend ermäßigt, sowohl durch das Fallen der Baustoffpreise, insbesondere des Holzes und der Ziegel, als auch infolge des geringeren Zinsfußes, mit dem die Bauunternehmer rechnen müssen, und infolge des herabgesetzten Anteiles in der Kalkulation für das Verdienst des Bauunternehmers. In den ländlichen Kreisen kommt man zurzeit unter normalen Verhältnissen mit 16, höchstens 18 Mk. je cbm umbauten Raumes aus. In den Industriebezirken wird sich dieser Einheitspreis zwar erhöhen, immerhin darf er nirgends mehr als 24 Mk. je cbm umbauten Raumes betragen.

Eine wesentliche Handhabe, die Baukosten herabzusetzen, liegt in der Art der Vergebung. Ich habe zu meinem Bedauern feststellen müssen, daß in zahlreichen Gemeinden die Vergebung der Arbeiten nicht in der wünschenswerten Weise erfolgt. Freihändige Vergebung darf in der Regel nicht erfolgen, niemals bei Gemeindebauten. Bei diesen ist grundsätzlich öffentlicher Wettbewerb zu fordern. Bei öffentlichem Wettbewerb ist der Zuschlag — nach Ausschaltung aller derjenigen Unternehmer, die nach Person oder nach Umfang ihres Geschäftes nicht als genügend zuverlässig erscheinen, und nach Ausschaltung aller Angebote, die offenbar so niedrig sind, daß die Zuschlagserteilung den Ruin des Unternehmers herbeiführen könnte — der mindestfordernden Firma zu erteilen. Ist diese eine auswärtige Firma, so kann der Zuschlag einer einheimischen Firma nur dann erteilt werden, wenn der Unterschied der Endsummen verhältnismäßig niedrig ist. Erfolgt der Zuschlag auf ein wesentlich teureres Angebot als das Mindestgebot einer guten Firma, so werde ich die Hauszinssteuerhypothek um den Differenzbetrag kürzen. Um dieser Gefahr zu entgehen, haben einzelne Gemeinden nach erfolgter öffentlicher Ausschreibung, bei denen gute auswärtige Firmen die niedrigsten Angebote abgegeben haben, mit den einheimischen Firmen verhandelt und ihnen den Zuschlag erteilt unter der Bedingung, daß sie in die Preise der mindestfordernden Firma eintreten. Ich halte ein derartiges Verfahren für unzulässig. Die öffentliche Ausschreibung setzt voraus, daß das preiswerteste Angebot den Zuschlag erhält. Würde das vorerwähnte Verfahren üblich werden, so würde der ganze öffentliche Wettbewerb unterbunden werden, da man keinem auswärtigen Unternehmer zumuten kann, mitzubieten, wenn er weiß, daß schließlich doch der einheimische Unternehmer den Zuschlag erhält, wenn er in seine Preise eintritt.

Bei kleineren Bauvorhaben ist auch der enge Wettbewerb am Platze. Hierbei sind grundsätzlich ein oder mehrere auswärtige Firmen zu beteiligen. Wie bereits in meiner Verfügung vom 26. Oktober 1925 — I. 40. XXIX. L. 384 — zum Ausdruck gebracht, ist bei engerem Wettbewerb, da ja nur als leistungsfähige bekannte Unternehmer aufgefordert werden, auf alle Fälle dem Mindestfordernden der Zuschlag zu erteilen.

Der von einzelnen Gemeinden gemachte Einwand, daß es sich bei den Hauszinssteuermitteln um Mittel handelt, die von den Einwohnern der einzelnen Gemeinden, insbesondere den Unter-

nehmern und der Handwerkerschaft, aufgebracht werden, ist nicht stichhaltig. Ein sehr hoher Hundertsatz der zur Verfügung stehenden Mittel stammt aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds, d. h. also aus Mitteln von Überschußgemeinden. Im übrigen kann die Rücksicht auf einheimische Unternehmer nicht dazu führen, daß teurer als unumgänglich notwendig gebaut wird. Es liegt im wohlverstandenen Interesse aller Beteiligten, insbesondere auch der Wirtschaft, daß durch friedensgemäßen Wettbewerb eine Herabsetzung der Baukosten und damit eine Angleichung an die Friedenspreise allmählich eintritt.

Ich mache den einzelnen Gemeindebehörden die Beachtung obiger Bestimmungen zur besonderen Pflicht und bemerke, daß ich bei der Verteilung der mir vom Herrn Minister zur Verfügung gestellten Mittel aus dem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds diejenigen Gemeinden bevorzugen werde, die auf die preiswerte Erstellung der Neubauten besonders hinwirken. Im übrigen weise ich darauf hin, daß die Kreisausschüsse, die die Hauszinssteuerhypotheken gewähren, und für die die letzteren eingetragen werden, das Recht haben, die Vergebung der Arbeiten durch die unterstellten Gemeindebehörden zu kontrollieren und g. F. die Gewährung der Hypotheken von der genauen Beachtung vorstehender Richtlinien abhängig zu machen. Dasselbe Recht steht ihnen, ebenso den Magistraten, bei der Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken an private Bauherren zu.

Zusatz für die Kreisausschüsse: Ich ersuche, diese Verfügung allen unterstellten Gemeindebehörden zur Kenntnis zu geben.

In Vertretung gez. Dr. Schwendy.

Bekanntmachung der Fassung des Gesetzes über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken. Vom 1. Juni 1926.

(Reichsgesetzbl. I S. 251.)

Auf Grund des § 12 des Gesetzes über Änderungen des Finanzausgleichs zwischen Reich, Ländern und Gemeinden vom 10. August 1925 (Reichgesetzbl. I S. 254) wird der Wortlaut des Gesetzes über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken unter Berücksichtigung der durch

das Gesetz zur Abänderung des Gesetzes vom 10. August 1925 über Änderungen des Finanzausgleichs zwischen Reich, Ländern und Gemeinden vom 18. März 1926 (Reichsgesetzbl. I S. 175),

das Gesetz über Steuermilderungen zur Erleichterung der Wirtschaftslage vom 31. März 1926 (Reichsgesetzbl. I S. 185) und

das Gesetz zur Änderung der Dritten Steuernotverordnung vom 27. Mai 1926 (Reichsgesetzbl. I S. 249)

erfolgten Änderungen in der vom 1. Juli 1926 ab gültigen Fassung nachstehend bekanntgemacht.

Berlin, den 1. Juni 1926.

Der Reichsminister der Finanzen.
Im Auftrag: Dorn.

* * *

Gesetz über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken.

§ 1.

(1) Die Länder und nach näherer Bestimmung des Landesrechts die Gemeinden (Gemeindeverbände) erheben von dem bebauten Grundbesitz eine Steuer. Zu dem bebauten Grundbesitz im Sinne dieser Vorschrift gehören auch gewerblich genutzte sowie landwirtschaftliche Gebäude. Die Länder treffen Bestimmung darüber, ob und inwieweit landwirtschaftliche Gebäude von der Besteuerung auszunehmen sind.

(2) Das Aufkommen der Steuer soll zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs der Länder und Gemeinden (Gemeindeverbände) einschließlich des Aufwands, der ihnen durch die Erfüllung der gemäß § 42 Abs. 1 der Dritten Steuernotverordnung vom 14. Februar 1924 (Reichsgesetzbl. I S. 74) zu selbständiger Regelung überlassenen Aufgaben erwächst, sowie zur Förderung der Bautätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens dienen.

(3) Der Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs dürfen bis zur Erreichung der vollen Friedensmiete nicht weniger als 20 v. H. und nicht mehr als 30 v. H. der Friedensmiete vorbehalten werden. Erhöht sich die Miete über die Friedensmiete hinaus, so darf von dem Mehrbetrage der Miete höchstens ein Fünftel für den allgemeinen Finanzbedarf beansprucht werden.

(4) Soweit die Steuer nicht gemäß Abs. 3 der Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs vorbehalten ist, ist sie zur Förderung der Bautätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens zu verwenden. Für diese Zwecke müssen zunächst in den zwei Jahren vom 1. April 1926 bis 31. März 1928 vor Inanspruchnahme gemäß Abs. 3 Satz 2 jährlich mindestens 15 bis 20 v. H. der Friedensmiete — unbeschadet der Vorschrift des § 5 — zur Verfügung gestellt werden; für die spätere Zeit wird der Mindestsatz für diese Zwecke von der Reichsregierung mit Zustimmung des Reichsrats festgesetzt. Die Reichsregierung kann mit Zustimmung des Reichsrats den Mindestsatz allgemein oder für einzelne Länder ermäßigen, wenn es die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse oder die besonderen Verhältnisse eines Landes dringend erfordern. Die Länder können bestimmen, daß dieser Teil der Steuer gesondert festzustellen und zu erheben ist; zu diesem Teile der Steuer können auch Gebäude, die auf Grund des Abs. 1 Satz 3 von der Besteuerung ausgenommen sind, herangezogen werden. An Stelle des Teiles der Steuer, der für die Bautätigkeit zu verwenden ist, können die Länder auch eine andere von der Steuer nach diesem Gesetz unabhängige Steuer erheben.

(5) Das Aufkommen für den Wohnungsbau ist insbesondere zum Bau von Kleinwohnungen für die minderbemittelte Bevölkerung und kinderreiche Familien sowie zur Erhaltung dieser Art Altwohnungen zu verwenden. Desgleichen sind solche Gläubiger und Sparer zu berücksichtigen, welche durch die Inflation ihr Vermögen verloren haben.

(6) Aus dem für den Wohnungsbau zu verwendenden Teile der Steuer können die Länder Darlehen an unbemittelte kinderreiche Familien und an Schwerkriegsbeschädigte, insbesondere auch an Kriegsblinde, bis zur vollen Höhe der Baukosten gewähren.

§ 2.

(1) Die Länder werden ermächtigt, die Mietzinsbildung abweichend von den Vorschriften des Reichsmietengesetzes vom 24. März 1922 (Reichsgesetzbl. I S. 273) zu regeln.

(2) Wollen die Länder bei einer solchen Regelung vom bürgerlichen Rechte in anderer Weise abweichen, als dies im Reichsmietengesetze vorgesehen ist, so bedarf es der Zustimmung der Reichsregierung; die Reichsregierung kann insoweit mit Zustimmung des Reichsrats Grundsätze aufstellen.

(3) Die Länder haben von der ihnen durch Abs. 1 erteilten Ermächtigung in der Weise Gebrauch zu machen, daß die Mieten allmählich gemäß der Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage erhöht werden. Dabei sind neben den steuerlichen Bedürfnissen der Länder und Gemeinden auch die allgemeinen Interessen, insbesondere an der ordnungsgemäßen Unterhaltung und Instandsetzung der Häuser und die Leistungsfähigkeit der als Mieter in Betracht kommenden Bevölkerungskreise zu berücksichtigen. Durch die Mieten müssen außer der Steuer (§ 1 Abs. 2 bis 4) mindestens die Betriebs- und Instandsetzungskosten, die nach den bestehenden Verhältnissen zur Erhaltung des Gebäudes erforderlich sind, einschließlich der Verwaltungskosten gedeckt werden. Den Eigentümern ist ferner in der Miete zur Verzinsung aufgewerteter Hypotheken und des Eigenkapitals der Betrag zu belassen, mit dem eine vor dem 1. Januar 1918 eingetragene, nach dem Grundsatz des § 4 des Aufwertungsgesetzes vom 16. Juli 1925 (Reichsgesetzbl. I S. 117) aufgewertete Papiermarkhypothek zu verzinsen wäre, deren Nennbetrag dem Friedenswerte des Grundstücks entspricht; für die Höhe der Verzinsung gilt der im § 28 des Aufwertungsgesetzes vorgeschriebene Zinssatz; die Länder setzen für diesen Betrag einen bestimmten Hundertsatz der Friedensmiete in der Miete fest.

§ 3.

(1) Die Reichsregierung setzt mit Zustimmung des Reichsrats die Mindesthöhe der gesetzlichen Miete im Reiche einheitlich fest. Am 1. Juli 1926 müssen die Mieten 100 v. H. der Friedensmiete erreicht haben. Die Miete von 100 v. H. der Friedensmiete darf bis zum 31. März 1927 nicht überschritten werden. Ausnahmen sind nur zulässig, soweit die Festsetzung einer höheren Miete erforderlich ist, um die in dem § 1 Abs. 3, 4 vorgesehenen Zuweisungsbeträge sicherzustellen. Soweit die Miete für die Zeit nach dem 1. April 1926 bereits höher festgesetzt ist oder die im § 1 Abs. 3, 4 vorgesehenen Zuweisungsbeträge bereits überschritten sind, bleiben die getroffenen Bestimmungen unberührt.

(2) Als Friedensmiete gilt der Goldmarkbetrag des Mietzinses, der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnende Mietzeit vereinbart war. Die Länder treffen über die Festsetzung der Friedensmiete für besondere Fälle Bestimmung; als besonderer Fall im Sinne dieser Vorschrift gilt auch die Erhebung des Geldentwertungsausgleichs in der Form einer Steuer vom Grundvermögen.

§ 4.

(1) Die Besteuerung kann in Form einer besonderen Aufwertungssteuer oder einer Steuer vom Grundvermögen erfolgen; im zweiten Falle muß eine getrennte Berechnung der auf Grund dieses Gesetzes erhobenen Grundsteuer und der allgemeinen Grundsteuer vorgesehen sein; dabei sind insbesondere auch die Bestimmungen des § 2 Abs. 3 Satz 3 und 4 zu beachten.

(2) Soweit vor dem Inkrafttreten der Dritten Steuernotverordnung auf einem Grundstück eine privatrechtliche wertbeständige Last gemäß der Verordnung über die Eintragung von Hypotheken in ausländischer Währung vom 13. Februar 1920 (Reichsgesetzbl. S. 231) oder dem Gesetz über wertbeständige Hypotheken vom 23. Juni 1923 (Reichsgesetzbl. I S. 407) eingetragen ist, ist der dem Werte der aus der Last sich ergebenden laufenden Geldverpflichtung entsprechende Geldbetrag dem Grundstückseigentümer auf seinen Antrag zu erstatten. Das gleiche gilt für die auf Grund des Gesetzes über das Zusatzabkommen zum Abkommen vom 6. Dezember 1920 zwischen dem Deutschen Reiche und der Schweizerischen Eidgenossenschaft, betreffend schweizerische Goldhypotheken in Deutschland und gewisse Arten von Frankenforderungen an deutsche Schuldner, vom 23. Juni 1923 (Reichsgesetzbl. II S. 284) aus der Umwandlung einer schweizerischen Goldhypothek entstandenen Frankengrundschulden sowie für solche Hypotheken in in- oder ausländischer Währung, die der Grundstückseigentümer zur Ablösung dieser Frankengrundschuld aufnimmt. Zu den laufenden Geldverpflichtungen gehören in diesem Falle auch Tilgungsbeträge, die zur Abtragung der Frankengrundschuld angesammelt werden. Die näheren Bestimmungen darüber, in welcher Höhe Tilgungen als angemessen anzusehen sind, treffen die Landesregierungen.

(3) Bei Grundstücken, die am 31. Dezember 1918 entweder unbelastet waren oder deren dingliche privatrechtliche Belastung nicht mehr als 30 v. H. des Friedenswerts betrug, ist der Betrag der Steuer auf Antrag des Eigentümers so weit herabzusetzen, daß er

- bei unbelasteten Grundstücken nicht mehr als 10 v. H. der Friedensmiete,
- bei einer Belastung bis zu 10 v. H. des Friedenswerts nicht mehr als 15 v. H. der Friedensmiete,
- bei einer Belastung bis zu 20 v. H. des Friedenswerts nicht mehr als 20 v. H. der Friedensmiete,
- bei einer Belastung bis zu 30 v. H. des Friedenswerts nicht mehr als 25 v. H. der Friedensmiete

ausmacht. Die Länder können diese Sätze zum Zwecke der Angleichung aneinander oder an die allgemeinen Sätze erhöhen oder herabsetzen; sie können im Interesse einer angemessenen Verteilung der Steuerlast weitere Belastungsstufen mit besonderen Steuersätzen belegen sowie bestimmen, daß die Vergünstigung des Satzes 1 insoweit nicht eintritt, als die Steuer auf den Teil der Miete entfällt, der 100 v. H. der Friedensmiete übersteigt. Wird die Steuer nicht von der Friedensmiete berechnet, so tritt an die Stelle des Hundertsatzes der Friedensmiete ein entsprechender, von dem Lande zu bestimmender Teil des nach dem Landesgesetze für die Besteuerung maßgebenden Wertes. Hypotheken der in den §§ 1187, 1190 BGB. bezeichneten Art gelten nicht als dingliche privatrechtliche Belastung im Sinne dieser Vorschrift.

(4) Soweit es sich in den Fällen des Abs. 3 um Wohngebäude (Eigenhäuser) handelt, die nicht oder nur auf Grund behördlicher Maßnahmen vermietet sind, können die Länder eine weitere Minderung der Steuer eintreten lassen.

(5) Die Länder können Bestimmung darüber treffen, inwieweit die Vergünstigung der Abs. 3 und 4 sich auf Grundstücke erstreckt, die in der Zeit vom 1. August 1914 bis zum 31. Dezember 1918 belastet worden sind.

(6) Soweit nach den Bestimmungen eines Landes über die Mietzinsbildung die Steuer nicht in der gesetzlichen Miete enthalten, der Vermieter aber berechtigt ist, sie auf die Mieter umzulegen, bleibt der Vermieter auch im Falle der Befreiung oder Minderung der Steuer gemäß Abs. 2, 3 und 4 zur Umlegung eines der vollen Steuer entsprechenden Betrags berechtigt.

§ 5.

(1) Von der Besteuerung sind auszuschließen Neubauten oder durch Um- oder Einbauten neugeschaffene Gebäudeteile, wenn der Bau erst nach dem

1. Juli 1918 bezugsfertig geworden ist, es sei denn, daß die Neubauten, Um- oder Einbauten mit Beihilfen aus öffentlichen Mitteln ausgeführt worden sind. Die aus der Besteuerung dieser Neubauten aufkommenden Steuerbeträge sind ausschließlich zur Förderung des Wohnungsbaues zu verwenden. An Stelle dieser Steuer können die Landesregierungen Grundstücke mit Gebäuden, die mit Beihilfen aus öffentlichen Mitteln errichtet worden sind, zur Förderung des Wohnungsbaues mit einer Grundschuld bis zu 25 v. H. des in Goldmark umgerechneten Wertes der Beihilfe oder bis zu einem entsprechenden Hundertsatze des Friedenswerts des Grundstücks belasten. Diese Belastung geht allen bisherigen Belastungen vor, mit Ausnahme der Belastung zugunsten der Deutschen Rentenbank. Soweit auf dem Grundstück wertbeständige Beihilfehypotheken eingetragen oder soweit Beihilfebeträge zurückgezahlt worden sind, vermindert sich die Grundschuld um den entsprechenden Goldmarkwert. Die näheren Bestimmungen über die Berechnung des Goldmarkwerts der Beihilfen aus öffentlichen Mitteln oder über die Berechnung des Friedenswerts der Grundstücke, ferner über die Verzinsung und Ablösung der Last, über die Anrechnung eingetragener wertbeständiger Beihilfehypotheken und zurückgezahlter Beihilfebeträge und über die Verwendung der Gelder werden von den obersten Landesbehörden erlassen. Der Goldmarkwert darf auf keinen höheren Betrag festgesetzt werden, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 2 des Aufwertungsgesetzes vom 16. Juli 1925 (Reichsgesetzbl. I S. 117) errechnet[1]).

(2) Als Neubauten im Sinne des Abs. 1 gelten nicht Bauten, die als Ersatz für kriegsbeschädigte oder kriegszerstörte Gebäude ganz oder größtenteils aus öffentlichen Mitteln nach Maßgabe des Gesetzes über die Feststellung von Kriegsschäden im Reichsgebiete vom 3. Juli 1916 (Reichsgesetzbl. S. 675) errichtet worden sind.

§ 6.

Einfamilienhäuser, die vor dem 1. Juli 1918 bezugsfertig hergestellt und zu diesem Zeitpunkt mit nicht mehr als 20 v. H. des Friedenswerts belastet waren, sind auf Antrag von der Steuer freizustellen, sofern sie ausschließlich vom Eigentümer und seiner Familie bewohnt werden und die Wohnfläche nicht mehr als 70 Quadratmeter beträgt. Die Freistellung wird nicht dadurch ausgeschlossen, daß das Einfamilienwohnhaus zum geringen Teile auf Grund behördlicher Maßnahmen vermietet worden ist. Die näheren Bestimmungen, insbesondere über die Grundsätze, nach denen die Wohnfläche zu berechnen ist, trifft die Reichsregierung mit Zustimmung des Reichsrats. Dabei ist den besonderen Verhältnissen kinderreicher Familien Rechnung zu tragen.

§ 7.

Erfolgt die Erfassung in Form einer besonderen Aufwertungssteuer, so gelten folgende Grundsätze:

1. Die Steuer ist in einem von den Ländern zu bestimmenden Hundertsatze der Friedensmiete zu erheben. Sie ist bei der den Ländern vorbehaltenen Regelung der Mietzinsbildung auf den Mieter zu überwälzen. Die von den Mietern gezahlten Beträge sind vom Eigentümer in voller Höhe abzuführen. Die Friedensmiete für die vom Eigentümer selbst benutzten Räume ist erforderlichenfalls vom Mieteinigungsamte festzustellen.
2. Die Überlassung des Gebrauchs eines Gebäudes (Gebäudeteils) auf andere Weise als durch Mietvertrag (Pacht, Nießbrauch usw.) steht der Miete gleich.
3. Folgende Befreiungen sind vorzusehen:
   a) öffentliche Körperschaften für die in ihrem Eigentume stehenden und von ihnen für öffentliche Zwecke benutzten Gebäude;
   b) inländische Personenvereinigungen und Vermögensmassen, die nach der Satzung, Stiftung oder sonstigen Verfassung ausschließlich gemeinnützigen, mildtätigen, ethischen oder religiösen Zwecken dienen, für die in ihrem Eigentume stehenden und von ihnen für diese Zwecke benutzten Gebäude;
   c) Botschaften, Gesandtschaften und Konsulate für die im Eigentume des Entsendestaats stehenden und von ihnen für ihre Zwecke benutzten Gebäude, sofern Gegenseitigkeit gewährt wird.

   Liegen nur für einen Teil des Gebäudes die vorstehenden Voraussetzungen vor, so bezieht sich die Befreiung nur auf diesen Teil.

§ 8.

(1) Die nach §§ 1 bis 7 erforderlichen Bestimmungen erlassen die Landesregierungen; sie stellen Grundsätze über die Berechnung des Friedenswerts der Grundstücke auf.

(2) Sie können für Fälle, in denen die getroffene Regelung zu besonderen Härten oder zu besonderen Begünstigungen führt, eine von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Regelung treffen.

(3) Die Länder bestimmen, in welcher Weise und in welchem Umfang hilfsbedürftige Personen, die dauernd oder vorübergehend eine Mieterhöhung nicht tragen können und eine entsprechende Wohnungsänderung vorzunehmen nicht in der Lage sind, unter Mitwirkung der Fürsorgeverbände zu unterstützen und entsprechende Mittel den Fürsorgeverbänden sicherzustellen sind.

§ 9.

Vor dem 1. April 1928 ist rechtzeitig zu prüfen, ob die Steuer von diesem Zeitpunkt ab weiter zu erheben ist. Bei der Prüfung ist dem allgemeinen Finanzbedarfe der Länder und Gemeinden (Gemeindeverbände) einschließlich des Aufwandes, der ihnen durch die Erfüllung der gemäß § 42 Abs. 1 der Dritten Steuernotverordnung zu selbständiger Regelung überlassenen Aufgaben erwächst, sowie den Bedürfnissen der Wohnungswirtschaft, insbesondere des Wohnungsneubaues, ebenso der Wertsteigerung der Grundstücke sowie dem daraus entstandenen Vermögenszuwachse Rechnung zu tragen. Rechtzeitig vor diesem Zeitpunkt ist Reichstag und Reichsrat eine Vorlage zu machen.

---

[1]) Zu § 5 Abs. 1 zu vergleichen das Gesetz zur Änderung der Dritten Steuernotverordnung vom 27. Mai 1926 (Reichsgesetzbl. I S. 249).

Erlaß des Preuß. Reichsarbeitsministers vom 21. Mai 1926, betr. gesetzliche Prüfung der aus dem Reichswohnungsfürsorgefonds und dem Arbeitgeberzuschußfonds beliehenen Baugenossenschaften.

— V. B. 3. 1322/26. —

Mit Bezug auf meine Runderlasse vom 7. Januar 1926 — V B 3. 10 317/25 II — und vom 17. März 1926 — V. B. 6. 1772/26 —.

Das in den nebenbezeichneten Runderlassen angeordnete Verfahren zur Nutzbarmachung der Berichte

der Revisionsverbände über die gesetzliche Prüfung der von mir beliehenen Baugenossenschaften, das der bisherigen jahrelangen Übung entspricht, unterliegt nach Auffassung des Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften gewissen Bedenken. Diese werden in der Hauptsache darin erblickt, daß die Prüfungsberichte vertraulich seien, weshalb die Revisionsverbände Bedenken trügen, anderen Stellen — mögen diese auch öffentliche sein — Kenntnis von diesen vertraulichen Berichten zu geben. Das Verfahren verursache auch den Revisionsverbänden eine nicht unerhebliche Mehrarbeit. Ich kann mich diesen Bedenken nicht verschließen, zumal aus der entstehenden Mehrarbeit auch geldliche Ansprüche an das Reich erwachsen könnten, die grundsätzlich vermieden werden müssen.

In Abänderung meiner nebenbezeichneten Runderlasse ordne ich daher an, daß die Berichte über die gesetzliche Prüfung der Baugenossenschaften künftig nicht mehr von den Revisionsverbänden selbst, sondern von den Baugenossenschaften regelmäßig einzufordern sind, und zwar unter Bezugnahme auf die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Gewährung von Tilgungshypotheken und Baugeld aus dem Wohnungsfürsorgefonds des Reichsarbeitsministeriums Ziffer 29, bezw. 8, wonach der Darlehnsschuldner verpflichtet ist, dem Reiche jede zur Beurteilung der Verhältnisse des Darlehnsschuldners für erforderlich erachtete Auskunft zu erteilen.

Die Darlehnsverträge über gewährte Arbeitgeberzuschüsse enthalten eine derartige Verpflichtung nicht. Es ist jedoch anzunehmen, daß die Baugenossenschaften, die in früheren Jahren Darlehen aus dem Arbeitgeberzuschußfonds erhalten haben und verpflichtet sind, die aufgewerteten Arbeitgeberdarlehen nach den bestehenden Bestimmungen zu verzinsen und zu tilgen, bereit sein werden, die Berichte über die gesetzlichen Prüfungen gleichfalls zu überlassen. Ich ersuche, mit den etwa in Frage kommenden Baugenossenschaften in diesem Sinne ins Benehmen zu treten.

Im übrigen ist entsprechend meinem Runderlasse vom 7. Januar 1926 — V B 3. 10 317/25. II — zu verfahren.

Abschrift dieses Schreibens habe ich den in Betracht kommenden Spitzenverbänden und Revisionsverbänden zugehen lassen.

gez.: J. A. Dr. Schmidt.

Runderlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 21. 5. 1926, betr. Bau von Anlagen zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen.

— II 9. 212 I. —

Im Anschluß an meine Erlasse vom 27. 1.*) und 26. 3. 1926**) — II 9. 708 und 154 —.

Der Umstand, daß in letzter Zeit verschiedene Vergiftungsfälle von Kraftwagenführern durch kohlenoxydhaltige Auspuffgase leerlaufender Kraftwagenmotore in geschlossenen Kraftwagenräumen vorgekommen sind, läßt es geboten erscheinen, die Bestimmungen über die Entlüftung der Kraftwagenräume zu verschärfen. Ich ersuche, die auf Grund der obengenannten Verfügungen erlassenen Polizeiverordnungen folgendermaßen zu ändern:

Im ersten Absatz des § 19 sind die Worte „der an einer überdeckten Fahrstraße liegt“ und „an der Vorderseite“ zu streichen.

Im ersten Absatz des § 21 ist auch § 19 aufzuführen.

In § 30 Abs. 1 letzter Satz sind an Stelle der Worte „nur in den Wagenräumen“ die Worte „nur in ausreichend entlüfteten Wagenräumen“ zu setzen.

Bei dieser Gelegenheit sind auch dort, wo es bisher nicht geschehen ist, die in meinem Erlaß vom 26. 3. 1926 — II 9. 154 — vorgesehenen Änderungen vorzunehmen.

*) BMBl. Sp. 153.
**) BMBl. Sp. 373.

Runderlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 31. 5. 1926, betr. Berücksichtigung der früheren Eintragung eines Wohnungsuchenden.

— II. 7. 414. —

Eine Berücksichtigung der früheren Eintragung eines Wohnungsuchenden, der seinen Wohnort wechselt, hat bei Neueintragung in die Wohnungsliste des neuen Wohnorts bisher nur in einzelnen Gemeinden stattgefunden. Die Nichtberücksichtigung hat zahlreiche Beschwerden der Wohnungsuchenden zur Folge gehabt. An sich erscheint die Berücksichtigung der früheren Eintragung billig und eine allgemeine gleichmäßige Regelung für das ganze Reichsgebiet erwünscht. Sie scheitert daran, daß die Führung der Wohnungslisten und die Aufnahme der Wohnungsuchenden in diese Listen in den einzelnen Ländern, innerhalb der Länder sogar in den einzelnen Gemeinden, nach durchaus verschiedenen Richtlinien erfolgen.

Um die hieraus im Einzelfall entstehenden Härten, soweit es bei den bestehenden Verhältnissen möglich ist, zu mildern, ordne ich hiermit folgendes an:

Waren Wohnungsuchende, die aus dringenden wirtschaftlichen oder beruflichen Gründen den Aufenthaltsort wechseln, an ihrem bisherigen Wohnort als Wohnungsuchende eingetragen, so ist ihnen die Wartezeit, die sie dort ausweislich einer Bescheinigung der Gemeindebehörde (Wohnungsamt) zurückgelegt haben, bei der Eintragung in die Wohnungsliste der neuen Aufenthaltsgemeinde angemessen anzurechnen.

Runderlaß des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt vom 2. 6. 1926, betr. hypothekarische Sicherstellung der zur Errichtung von Beamtenwohnungen gegebenen staatlichen Baudarlehen.

— II. 5. 810. —

In den Vertragsmustern für Mietwohnungen und für Eigenhäuser ist im § 9 bezüglich des Hypothekenbriefs gesagt:

„Auf Ausfertigung eines Hypothekenbriefes wird vorläufig verzichtet.“

Diese Fassung ist von verschiedenen Grundbuchämtern unter Hinweis auf § 1116 BGB. beanstandet worden.

Ich ersuche, in den mit Runderlaß vom 13. 7. 1924 — II 5. 1138 —*) und vom 5. 8. 1925 — II 5. 1692 —**) bekanntgegebenen Vertragsmustern im § 9 das Wort „vorläufig“ zu streichen und künftig in den Darlehnsverträgen zu sagen: „Auf die Ausfertigung eines Hypothekenbriefs wird verzichtet.“

*) BMBl. S. 358.
**) BMBl. S. 341.

Bücher- und Zeitschriftenschau.

„Jahrbuch der Bodenreform", Heft 3. Zu beziehen durch die Buchhandlung „Bodenreform", Berlin NW. 23, Lessingstraße 11, Preis 1,50 Mk.

Das soeben erschienene Heft 3 des „Jahrbuchs der Bodenreform" ist jedem unentbehrlich, der ernsthaft am Werden des Bodenreformgesetzes interessiert ist. Es bringt aus der Feder Adolf Damaschkes, des Vorsitzenden des Ständigen Beirats für Heimstättenwesen beim Reichsarbeitsministerium, der bekanntlich den Gesetzentwurf ausgearbeitet hat, eine geschichtliche Darstellung der Entstehung des Gesetzentwurfes, den amtlichen Wortlaut des Gesetzentwurfes und die amtliche Begründung desselben. Das Heft enthält ferner Aufsätze von Oberbürgermeister Dr. Belian, dem Vorsitzenden des Reichsstädtebundes: „Wie sollen sich die kleinen und mittleren Städte zum Entwurf des Bodenreformgesetzes stellen?", von Oberregierungsrat a. D. Professor Dr. Boldt: „Der Entwurf eines Bodenreformgesetzes und die Baubodenpreise", von Oberregierungsrat Dr. Rusch-Dresden: „Der Entwurf eines Bodenreformgesetzes im Lichte der praktischen Erfahrungen mit dem sächsischen Bodensperrgesetz". Das Heft enthält außerdem eine politisch sehr bemerkenswerte, knappe Darstellung über die Behandlung des Bodenreformgesetzentwurfes in den Parlamenten. Johannes Lubahn, der Leiter des Heimstättenamtes der deutschen Beamtenschaft, schreibt über die Schaffung von Reichsheimstätten durch die Beamtensiedlungsverordnung. Außerdem enthält das Heft wichtige Dokumente der Bodenreform. N.

Unter Ausschluß der Verantwortlichkeit der Schriftleitung.

Berlin. Herr Rud. Ernst Riede, Berlin NW. 40, Alt-Moabit 123, hat die Vertretung der Firma Beeck'sche Farbwerke Beeck & Co. Krefeld, für Groß-Berlin übernommen.

Verlag: Schlesische Heimstätte, Breslau, Sternstr. 40.

Schriftleitung: Reg. Baumeister Niemeyer, Oppeln, Sternstr. 18 für Oberschlesien und Dipl. Ing. Schroeder, Breslau, Sternstr. 40 für Niederschlesien. — Verantwortlich für den Anzeigenteil: Zeitner, Breslau, Sternstr. 40.

Druck: Graß, Barth & Comp. (W. Friedrich) Breslau, Herrenstr. 20.

Mitteilungen des Deutschen Ausschusses f. wirtschaftliches Bauen.

Schriftleitung: Regierungsbaurat Stegemann • Dresden A., Kanzleigäßchen 1 II.

3. Jahrgang | Nummer 7 | Juli 1926

Die Deutsche Tagung für wirtschaftliches Bauen am 1. und 2. Juni 1926 in Düsseldorf.

Von Regierungsbaurat Rudolf Stegemann-Dresden.

Die diesjährige öffentliche Tagung des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen zeigte mit ihren über 450 Teilnehmern, daß der in diesem Kreise seit Jahren vertretene Gedanke und die hier geleistete Arbeit nicht nur an Zugkraft nicht verloren, sondern immer weitere Freunde gewonnen hat. So war es für den Vorsitzenden, Regierungsbaurat Rudolf Stegemann-Dresden, eine besonders angenehme Aufgabe, in seiner Begrüßungsansprache die Vertreter sämtlicher Reichsministerien, des Preußischen Ministeriums für Volkswohlfahrt, des Preußischen Finanzministeriums, des Preußischen Ministeriums für Landwirtschaft, Domänen und Forsten sowie des Preußischen Ministeriums für Handel und Gewerbe neben Abgesandten des Sächsischen Arbeits- und Wohlfahrtsministeriums, des Badischen und Württembergischen Ministeriums des Innern sowie der Hessischen Ministerien für Arbeit und Wirtschaft und Finanzen begrüßen zu können. Daneben waren erschienen der Senat von Hamburg, Bremen, Lübeck, die Landesregierung von Schaumburg-Lippe, die Regierungskommission des Saargebietes, die Deutsche Reichsbahngesellschaft sowie eine ganze Reihe Vertreter verschiedener Oberpräsidenten und Regierungspräsidenten. Besonders stark war auch diesmal wieder die Beteiligung der großen Fachverbände. Der Reichsstädtebund, der Deutsche Städtetag, der Reichsverband der Wohnungsfürsorgegesellschaften, der Deutsche Verein für Wohnungsreform, die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte, die Gemeinnützige Gesellschaft zur Schaffung von Wohngelegenheiten für Reichsangehörige, der Normenausschuß der Deutschen Industrie, der Verband Sozialer Baubetriebe, der Verband der Bauvereine in Hessen, der Verband Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine, die Arbeitsgemeinschaft für Brennstoffersparnis, der Verband Deutscher Dachpappenfabrikanten, der Rheinisch-Westfälische Baugewerbeverband, die Deutsche Wohnstätten-Bank, der Verband Rheinischer Baugenossenschaften waren neben vielen Anderen in Düsseldorf erschienen, um an der Tagung teilzunehmen.

Schon die Begrüßungsansprachen unterstrichen die Bedeutung der Tagung. Nachdem der Vorsitzende, Regierungsbaurat Stegemann-Dresden, in kurzen Worten die bisher geleistete und die noch künftig zu schaffende Arbeit skizziert hatte, wies namens des Reichsarbeitsministeriums Herr Ministerialrat Dr. Schmidt-Berlin darauf hin, wie notwendig es sei, die Technik des Hochbaues nach fortschrittlichen Gedankengängen weiter zu entwickeln. Vor allem käme es darauf an, der Verbesserung des Arbeitsvorganges sowohl vom technischen wie arbeitspsychologischen Standpunkte aus ein besonderes Augenmerk zuzuwenden, um zusammen mit der Fortentwicklung der Typisierung und Normalisierung zu einer Rationalisierung des Wohnungswesens und einer Umstellung der Wohnungswirtschaft überhaupt zu kommen. Er, wie der Redner des Preußischen Volkswohlfahrtsministeriums, Herr Geh. Baurat Ministerialrat Dr. Friedrich-Berlin, sprachen in warmen Worten dem Deutschen Ausschuß für wirtschaftliches Bauen den Dank der Reichs- wie Länderregierungen dafür aus, daß der Ausschuß die Initiative rechtzeitig ergriffen und in zielbewußter Arbeit alle diese Gedankengänge der deutschen Fachwelt nähergebracht habe. Namens der Stadt Düsseldorf begrüßte in herzlicher Weise Herr Beigeordneter Baurat Schilling die Teilnehmer der Tagung und wies darauf hin, daß er gleichzeitig beauftragt sei, für den Deutschen und Preußischen Städtetag sowie für den Deutschen Architekten- und Ingenieurverein der Tagung ein gutes Gelingen zu wünschen, mit der Versicherung, daß alle diese Kreise ein lebhaftes Interesse an der Fortsetzung und Weiterentwicklung der Ausschußarbeiten hätten. Nachdem noch Herr Oberregierungsrat Hercher namens des Herrn Oberpräsidenten der Rheinprovinz und des Herrn Regierungspräsidenten zu Düsseldorf sowie Herr Generaldirektor Regierungsbaumeister a. D. Knoblauch-Berlin für die anwesenden Fachverbände den Dank und die Glückwünsche überbracht hatten, eröffnete der erste Direktor der Deutschen Wohnstätten-Bank, Herr Oberregierungsrat a. D. Dr. Kämper-Berlin, die Reihe der Vorträge mit dem Thema: „Geldbeschaffung für den Wohnungsbau und Baugeldkosten.“ Der augenblickliche Zeitpunkt gestattet wieder einen Rückblick auf das Kreditwesen der Vorkriegszeit, in der infolge der Flüssigkeit des Bau- und Immobiliarkredits nicht nur der Bedarf an Wohnungen gedeckt, sondern sogar noch ein Überschuß vorhanden war. Es kamen dabei als Darlehensgeber für 1. Hypotheken öffentliche und private Anstalten sowie Einzelgeldgeber, für 2. Hypotheken das Reich, die Länder und Private in Frage. Der für den städtischen Baumarkt gewährte erststellige Kredit kann bis zu 1912 mit 24 Milliarden angenommen werden; eine Summe,

in der 88 Millionen für 2. Hypotheken enthalten sind. Hierzu treten noch Mittel des Reichs und der Länder in Höhe von 271 Millionen Mark, während der Rest vom Sparpublikum herrührt. An der Hand eingehender Berechnungen weist Herr Dr. Kämper dann nach, daß die jährliche Vermehrung des Hypothekenkredits in den Jahren 1901 bis 1909 rund 1 200 000 000 Mark betrug, sodaß die von Eberstadt angenommene Summe des Vorkriegs-Immobiliarkredits der ersten Stelle in Höhe von 26 950 000 000 Mark als gerechtfertigt angenommen werden kann. Durchschnittlich ging die erststellige Beleihung mit 60 %, die zweite mit 75 % des Grundstückswertes aus. Die Gesamtbelastung des Grund und Bodens in Deutschland kann unter Abzug der nicht mehr valutierten Hypotheken für 1914 auf etwa 59 Milliarden Mark geschätzt werden. Nimmt man an, daß diese Belastung 75 % des gesamten Immobiliarwertes beträgt, so kommt man auf einen Gesamtwert von 73,75 Milliarden Mark, von denen 1/3 auf die Landwirtschaft entfällt. Demnach beträgt der Anteil der ersten Hypotheken am städtischen Immobiliarwert 30, der der zweiten 7,5 Milliarden Mark. Durch Private und Hypothekeninstitute sind rund 66 % des Kapitalbedarfs am städtischen Wohnungsmarkt aufgebracht worden. Der größte Teil dieser Hypotheken ist durch Inflation und Aufwertungsgesetzgebung gestrichen worden. Für das Jahr 1925 gibt es nur schätzungsweise Angaben über das Aufkommen des Realkredits. Von Seiten des Reichs und der Länder sind etwa 500 Millionen Reichsmark zur Verfügung gestellt worden, die durch Hypothekenbanken und Landesversicherungsanstalten mit je 100 Millionen Mark ergänzt worden sind. Die auf dem Privatkreditwege aufgebrachten Mittel spielen demgegenüber kaum eine Rolle. Gegenüber der Vorkriegszeit haben sich also die Kreditquellen wesentlich verschoben, da augenblicklich das Rückgrat der gesamten Finanzierung die Mietzinssteuer bildet. Will man nun den wirklichen Bedarf an Mitteln für den notwendigen Wohnungsbau berechnen, so ist zu berücksichtigen, daß im Frieden jährlich bei 240 000 Neuwohnungen rund 1 440 000 000 Mark notwendig waren. Heute fehlen etwa 600 000 Wohnungen, für die es mindestens eines Betrages von 6 Milliarden Mark bedarf. Hierbei ist noch nicht eingerechnet der jährlich erforderliche Zuwachs von weiteren 150—200 000 Wohnungen. Da man nach den jetzt erschlossenen Quellen kaum mehr als 100 000 Wohnungen bauen kann, treten wir in jedes neue Baujahr mit einem Fehlbetrage von 600 000 Neuwohnungen ein. Es ist selbstverständlich, daß die Beschaffung derartig gewaltiger Mittel unter heutigen Verhältnissen ein unlösbares Problem ist. Wenn sich auch bei der Pfandbriefanstalt und bei den Sparkassen das Verhältnis im letzten Jahr wesentlich verbessert hat, so reichen die so zusammenfließenden Mittel doch nicht entfernt an das Aufkommen der Friedensjahre heran. Es muß auch weiter mit erheblichen öffentlichen Mitteln gerechnet werden. Durchaus falsch wäre es zu glauben, daß bei Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft das private Kapital sich dem Baumarkte zuwenden würde. Selbst im siegreichen England hat sich gezeigt, daß derartiges Privatkapital einfach nicht vorhanden ist.

Sehr beachtlich wird die Frage sein, wo und wie man bauen soll. Man wird der jetzt im Gange befindlichen Umschichtung der wirtschaftlichen Struktur eine besondere Aufmerksamkeit zuwenden müssen. Die Gewerbemöglichkeit für den Siedler und die größere Landzuteilung ist besonders zu prüfen. Vor allem ist es aber notwendig, jede nur irgend vertretbare Ersparnis beim Wohnungsbau zu berücksichtigen, da sonst an eine Lösung des schwierigen Problems überhaupt nicht gedacht werden kann. Die Fortentwicklung der Technik gerade nach dieser Seite, wie es der Deutsche Ausschuß für wirtschaftliches Bauen anstrebt, wird ein einschneidender Faktor für den künftigen Wohnungsbau bei der glücklichen Lösung der ganzen Frage sein.

Die praktischen Folgerungen aus dem Kämperschen Vortrag zog Herr Regierungsbaurat Stegemann-Dresden mit seinen Darlegungen über „Zinsaufwand und tragbare Mieten in ihrem Einfluß auf Wohnungsform und Wohnungsgröße". Der Redner wies an der Hand der Entwicklung des Wohnungsbaues der Nachkriegszeit und der dafür in Frage kommenden Gesetzgebung nach, daß die bisher betriebene Politik, wenige aber wohnungstechnisch besonders hochwertige Wohnungen zu schaffen, unter den heutigen Verhältnissen einfach unmöglich ist. Die 70 bis 80 qm-Wohnung, die sich beinah zur Mindestforderung entwickelt hat, ist für unsere arbeitende Bevölkerung schon unter den wirtschaftlich günstigeren Verhältnissen der Vorkriegszeit nicht tragbar gewesen und kann es unter den heutigen Verhältnissen naturgemäß erst recht nicht sein. An der Hand umfassenden Zahlenmaterials konnte nachgewiesen werden, daß bei dieser Wohnungsform es nicht nur beinah unmöglich sei, die Baukosten als solche aufzubringen, sondern, daß vor allem der Bewohner gar nicht imstande sein kann, die gewaltige Zinsenlast einschl. der zunächst fälligen Amortisationssumme von 600—650 Mark jährlich aufzubringen. Die bisherige Wohnungspolitik schließt zudem die Gefahr in sich, daß die Hypothekenbanken, die an sich schon mit Rücksicht auf den hohen Verwaltungsaufwand dem Einfamilienhaus nicht günstig gegenüberstehen, aus der Angst heraus, daß der Siedler seine Zinsen nicht bezahlt, sich der Kleinstwohnung im Massenmiethaus zuwenden. Es ist selbstverständlich, daß dies mit Rücksicht auf die Volksgesundheit unbedingt vermieden werden muß. Auch vom Standpunkte der Finanzierung aus bestehen hiergegen Bedenken. Während der Bauherr durchaus geneigt ist, Eigenkapital zur Spitzendeckung herzugeben, wenn es sich um den Bau eines Eigenheimes handelt, wird beim Massenmiethaus diese Finanzierungsmöglichkeit in den meisten Fällen wegfallen. Schließlich kommt noch hinzu, daß für das Mehrfamilienhaus heute — abgesehen von den Baugenossenschaften, die nicht überall vorhanden sind — ein Bauträger überhaupt nicht mehr existiert. Der Bauspekulant der alten Zeit ist verschwunden und unter den heutigen Verhältnissen nicht mehr lebensfähig. Die Städte und Gemeinden aber haben sich auf Grund der vielen schlechten Erfahrungen in den letzten Jahren zumeist vom Bau eigener Wohnhäuser abgewandt. Unter diesen Umständen wird sich immer das Eigenheim bezw. der Flachbau als die günstigste Wohnform nicht nur vom hygienischen, sanitären und moralischen, sondern auch vom bauwirtschaftlichen und finanziellen Standpunkte aus darstellen. Die Voraussetzung dafür ist allerdings, daß das Wohnungsprogramm nach der Größe hin wesentlich herabgemindert wird. Der Gedanke des erweiterungsfähigen Hauses dürfte dabei die Gefahr, zu kleine Wohnungen zu verewigen, bannen. Daneben wird vor allem die Einlieger-Wohnung eine gewisse Rolle spielen. Es wird sogar angängig sein, zunächst Zweifamilienhäuser mit selbständigen Dreizimmer-Wohnungen zu schaffen, die dann nach fortgeschrittener Amortisation der Hypotheken einmal zu einer einheitlichen

Wohnung zusammengefaßt werden. Hierbei kann noch das Eigen-Kapital des Einliegers bezw. Untermieters mit zur Finanzierung hinzugezogen werden, indem es als amortisierbare Hypothek eingetragen und gleichzeitig mit dem Mietvertrag verbunden wird. Zur Durchführung dieser Gedanken erscheint ein gewisser behördlicher Druck wünschenswert. Vor allem wird man die Hergabe der Hauszinssteuer abhängig machen von dem Nachweis, daß der Siedler nach seiner wirtschaftlichen Lage überhaupt imstande ist, die Zinsen aufzubringen. Daneben empfiehlt es sich, Kleinstwohnungen prozentual mit höheren Hypotheken aus der Hauszinssteuer zu beleihen, als die größeren Wohnungen.

An Stelle des vorgesehenen Referates von Herrn Regierungsbaurat Lübbert, der plötzlich seinen übernommenen Vortrag über: „Wirtschaftliche Geländeaufschließung und Normung wirtschaftlicher Hausformen" abgesagt hatte, sprang Herr Direktor Wagner-Sorau NL. mit einem Vortrag über: „Wirtschaftliches Bauen und Wohnungsbaugesetz" ein. Der Vortragende zeigte einleitend, daß die unwirtschaftlichsten Faktoren beim gegenwärtigen Bauen in der Planlosigkeit der Wohnungspolitik liegen. Erst wenn das Baugewerbe weiß, daß es mit einer gleichmäßigen, allmählich ansteigenden Tätigkeit rechnen kann, ist die größtmöglichste Wirtschaftlichkeit zu erzielen.

Zur Untersuchung der Frage, wie diese Wirtschaftlichkeit, die in der gleichmäßigen Beschäftigung des Baugewerbes liegt, zu erreichen ist, wies der Vortragende auf die gewaltigen Summen hin, die, wie aus dem ersten Vortrag ersichtlich war, vor dem Kriege alljährlich der private Kapitalmarkt für den Wohnungsbau aufgebracht hatte. Die Voraussetzung hierzu war eine starke Stetigkeit in der Wirtschaft, die Jahr für Jahr eine ständig wachsende Summe ihres Einkommens dem Verbrauch entzog und sie als Sparkapital den von dem Vorredner genannten Instituten zuführte. Der Krieg und die Nachkriegszeit haben gezeigt, daß das Bauen in allererster Linie eine Frage der Kapitalneubildung ist. Die außerordentliche Kapitalknappheit und der dadurch verursachte hohe Zinsfuß haben zur Folge, daß privates Kapital in nennenswertem Umfange für die Bautätigkeit der Nachkriegszeit nicht in Frage kommt. Es muß deswegen, wie in allen übrigen Ländern der Welt, der Wohnungsbau durch staatliche Maßnahmen gefördert werden. Der Weg hierzu war für Deutschland die zwangsweise Bildung von Sparkapital durch Erhebung einer Hauszinssteuer, und die Hergabe dieser Mittel zu einem ganz geringen Zinssatz. Den Hypothekengläubigern wurde ja drei Viertel ihres Kapitals durch die sogenannten Aufwertungsgesetze enteignet, sodaß ein Teil der nicht mehr zu zahlenden Hypothekenzinsen als Hauszinssteuer erfaßt werden konnte. Ohne Erhebung einer Hauszinssteuer ist z. Zt. ein Wohnungsneubau unmöglich. Deswegen muß die Hauszinssteuer noch auf Jahre hinaus erhoben werden, um sie möglichst restlos dem Wohnungsbau zuzuführen. Diese Zuführung von Kapital für Bauzwecke wird auch der Gesamtwirtschaft zugute kommen. Unsere Wirtschaft leidet an Absatzstockungen. Der künftige Markt für unsere Industrie ist mehr als bisher der Inlandsmarkt. Dieser wird durch das Baugewerbe, das ein Schlüsselgewerbe ist, mit allen seinen Hilfsindustrieen in hervorragender Weise befruchtet.

Die Hauszinssteuerhypothek löst zwar nicht die Frage der Aufbringung der Gesamtbaukosten, sie bildet vielmehr nur einen Anreiz, um Kapital aus anderen Quellen anzulocken, trotzdem hat der Staat in der Hauszinssteuerhypothek die Möglichkeit, den Wohnungsbau planmäßig zu beeinflussen, sowohl was die Art der zu erbauenden Wohnungen, wie vor allem auch, was die Zahl anbelangt. Statt der Unstetigkeit in der Wohnungsbaupolitik muß auf Jahre hinaus eine Planmäßigkeit Platz greifen. Ein Wohnungsbaugesetz muß daher in kürzester Zeit geschaffen werden, das, ähnlich wie s. Zt. das Tirpitzsche Flottenbaugesetz das Schlagwort von den uferlosen Flottenbauplänen, das jetzt aufgetauchte Schlagwort „vom Unfug des Bauens" zunichte macht.

Reich und Staat haben daher die unbedingt zu lösende Aufgabe, die gesetzlichen Grundlagen für ein dem Umfang nach genau festgelegtes Wohnungsbauprogramm zu schaffen. Das Mittel hierzu ist die Hauszinssteuerhypothek. Daß zur Durchführung dieses Wohnungsbauprogramms so wenig Mittel wie irgend möglich benötigt werden, ist die Aufgabe des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen.

Als vierter Redner des ersten Tages sprach dann Herr Senator Stadtoberbaurat Oelsner-Altona a. d. E. über: „Wirtschaftliche Aufgaben der Staats- und Gemeindebehörden beim Wohnungsbau." Der Redner wies zunächst darauf hin, daß es Aufgabe der Behörden sei, dem Wohnungsbau den Weg zu weisen. Hierbei muß die Erkenntnis im Vordergrund stehen, daß die Großstädte unter den augenblicklichen Verhältnissen die unserer heutigen Kultur entsprechende Wohnform einer Industriebevölkerung sind. Man wird eine Auflockerung der Großstädte begrüßen müssen, aber nur insoweit, als es möglich ist, die Forderung des Verkehrs mit diesem Gedanken in Einklang zu bringen. Gerade nach dieser Seite hin ist in der Nachkriegszeit viel gesündigt worden. Erst durch den Ausbau billiger und geeigneter Verkehrsmöglichkeiten wird es möglich sein, die Siedlungen weit hinaus vor die Städte zu legen und so die Spekulation einzuschränken und einen Anreiz zur Schaffung von Eigenheimen herbeizuführen. Auf der Grundlage von Generalsiedlungsplänen glaubte man die Gesamtsiedlung in Stadt und Land durchführen zu können, übersah aber, daß die einzelnen Glieder, ob Stadt oder Land, nach ihren Leistungen gewertet werden müßten. Durch großzügige Eingemeindung hätte man Stadtstaaten mit ungeheurer Machtquelle geschaffen, denen dann das Land in den Kleinstädten und seinen Sonderaufgaben gegenüber gestanden hätte. Den Großstädten ist nicht zuzumuten, ihre Siedlungen auf fremdem Boden zu gründen. Der Staat selbst muß den Städten das für ihre Ausdehnung nötige Land geben. Er hat dabei auch die Verpflichtung, auf die Verkehrseinrichtungen einzuwirken, damit diese Erschließungen vornehmen und Zugfolge sowie Tarife den großstädtischen Verkehrsverhältnissen entsprechend gestalten. Selbstverständlich ist es auch Pflicht des Staates, die nötigen Gesetze für die Aufbringung der Mittel zu schaffen. Er muß ferner die Überwachung gegenüber den Syndikaten übernehmen, falls diese die wirtschaftliche Lage über Gebühr ausnützen. Bei der Schaffung von Beamtenwohnungen ist dem Staat und der Reichsbahn die Gelegenheit zum selbständigen Vorgehen gegeben. Auf der anderen Seite ist es Sache der Städte, für Beschäftigung des Baugewerbes zu sorgen, selbst Wohnungen zu bauen oder den Bau zu ermöglichen. Wichtig ist dabei eine weitgehende städtische Bodenvorratswirtschaft. Dadurch, daß die Städte sich aktiv am Wohnungsbau beteiligen, erhalten sie auch die Möglichkeit, eine Neugliederung des Stadtkörpers leichter durchzuführen, als wenn die Bautätigkeit an Zufälle in privatem Grundbesitz gebunden ist. Das Bauland muß selbstverständlich

von den Städten zu äußerst niedrigen Preisen hergegeben werden und leicht zu erhalten sein. Weiter ist es notwendig, daß nicht nur die Hauszinssteuer, sondern auch die Mittel der Stadt und der Sparkasse zunächst den Vorstadtsiedlungen zugute kommen. Dabei sollen alle diejenigen Bauherren, die aus Eigenem das Äußerste als Spitzendeckung aufbringen, bevorzugt werden. Durch Ausbau der Verkehrswege nach dem Verkehrsbedürfnis muß dem Wohnungsbau die finanzielle Bürde möglichst verringert werden. Ferner ist notwendig, durch weitgehende Einschränkungen der Forderungen an die Einrichtung von Versorgungsanlagen die Siedlungsvorhaben zu unterstützen. Schließlich ist noch zu empfehlen, daß die Städte nicht nur mit Gas, Wasser, Elektrizität und Kanalisation fördernd eingreifen, sondern auch durch Bereitstellung eigener Ziegeleien, Steinbrüche, Kies- und Sandgruben die Bautätigkeit zu heben versuchen. Zusammenfassend ist zu sagen, daß die wirtschaftliche Fürsorge der Stadt mit Geld, Land und Versorgungsanlagen, die gesetzliche Hilfe des Staates und eine weitschauende Boden-Politik die ersten Voraussetzungen für die Behebung der heutigen Schwierigkeiten sind.

Im Anschluß an diese Vorträge fand eine eingehende Aussprache statt, in der vor allem Herr Generaldirektor Regierungsbaumstr. a. D. Knoblauch-Berlin und Herr Regierungsrat Dr. Rindfuß-Friedberg noch eingehende Darlegungen über Finanzfragen gaben.

Während der erste Tag in erster Linie dem Finanzproblem und den hieraus folgernden Rückschlüssen auf den Wohnungsbau und die Wohnungswirtschaft gewidmet war, galt der zweite Tag einer Schilderung der Erfahrungen, die Mitglieder des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen auf ihren Studienreisen im Auslande sammeln konnten. Als erster Redner sprach Herr Stadtbaurat Ernst May-Frankfurt a. M. über: „Grundrisse und Architekturfragen im amerikanischen Wohnungsbau." Ausgehend von dem Gedanken, daß die Architektur des Landes der Spiegel der Kultur seines Volkes ist, wies der Redner darauf hin, daß es Amerikaner im heutigen Sinne vor viereinhalb Jahrhunderten überhaupt noch nicht gab. Die Mischung aller Völker des alten Europas zusammen mit Chinesen und Negern drückt sich auch in der Architektur Amerikas aus, die jeder persönlichen Eigenart entbehrt und als sogenannter Kolonialstil eine Mischung aller großen Bauperioden dieser Erde zeigt. Der rasch wachsende Reichtum brachte dabei noch das Bestreben nach prunkvoller Repräsentation und damit eine weitere Verwilderung der architektonischen Gestaltung. Hand in Hand mit dem Tiefstand der Industrie- und Volkswohnungsbaukunst bildete sich gleichlaufend eine wilde Romantik in der Formengebung der Villen der Besitzenden wie auch der öffentlichen Bauten. Zu bewundern ist dagegen der Mut zu ungeheuren Dimensionen und der Kühnheit der Konstruktionsmethoden im Geschäftshausbau. In den großstädtischen Zentren wuchsen dabei hinter dieser äußerlichen Pracht elende Wohnviertel mit Mietskasernen aus dem Boden. Immerhin entstanden doch noch dabei an der Peripherie der Riesenstädte weite Quartiere mit gesunden Einfamilienhäusern, die zum mindesten gute Grundrißbildung aufweisen. So sind in der Stadt Philadelphia mit ihren 2,7 Millionen Einwohnern 90 % der Bevölkerung in Einfamilienhäusern untergebracht.

Während so die Wohnhausbauten bei einer gewissen Verbesserung des Grundrisses sowohl der Mietswohnung wie des Eigenhauses hinsichtlich der Fassadengestaltung sich von historischen Vorbildern nicht befreien konnten, entstanden dabei Ingenieur-Architekturen, die über Amerika hinaus bis nach Europa Richtung gebend waren und kühn neue Wege der Architektur beschritten. Um so erstaunlicher ist es, daß wenige hervorragende Architekten wie Sullivan und Frank Lloyd Wright, die der bürgerlichen Baukunst neue Wege zeigen wollten, im Lande verkannt und verspottet wurden. Immerhin finden wir heute unter den jüngeren amerikanischen Architekten Kräfte, die dem baulichen Chaos den Kampf ansagen. Bereits werden durch neue Bebauungspläne die Städtebilder geordnet, horizontal wie vertikal gezügelt. Ob allerdings dies schon ein Anzeichen für eine Durchgeistigung und Verlebendigung der amerikanischen Architektur verkündet, vermag heute noch niemand vorauszusehen.

Die Ergänzung zu dem May'schen Vortrage bilden die Darlegungen des Hauptschriftleiters der „Bauwelt", Herrn Architekt Paulsen-Berlin über: „Bauwirtschaftliche Fragen im amerikanischen Wohnungsbau." Zu den überraschendsten Beobachtungen am amerikanischen Bauwesen gehört es ohne Zweifel, daß der Kubikmeter umbauter Raum drüben etwa 8 mal soviel kostet als eine Maurerstunde, bei uns wenigstens 24 mal soviel, wohl auch 32 mal soviel. Das heißt, in Lohnstunden baut der Deutsche 3—4 mal so teuer wie der Amerikaner. Zum Teil liegt das an der leichteren Bauweise, die drüben für bescheidene und mittlere Wohnhäuser üblich ist. Wesentlich sind die sehr viel geringeren Unkosten der Leitung. Sie sind möglich, weil der Amerikaner auf den Schein-Individualismus in den Ansprüchen offen verzichtet und in Typenhäusern wohnt, die nun aber auch nach vorrätig gehaltenen Zeichnungen errichtet und als Massenerzeugnis nach den sonst üblichen Arbeitsweisen für Massenerzeugnisse hergestellt werden. Die Dauer dieser Häuser wird allerdings nur auf 40—50 Jahre gerechnet. Bei hohen Zinsen kann das sehr wohl wesentlich billiger sein als ein nur wenig teureres, theoretisch unendlich dauerndes Haus. Obwohl das billige amerikanische Haus in etwa 10 Jahren schuldenfrei sein muß, ist der Aufwand in Hundertteilen des durchschnittlichen Arbeiter-Einkommens nur etwa 13,4, also sehr viel geringer als bei uns. Der Grund liegt darin, daß das Anwesen nur etwa doppelt so teuer ist, als das Jahreseinkommen des Bewohners beträgt, was wieder daher kommt, daß der cbm nur soviel kostet wie 8 Lohnstunden. So anregend nun doch amerikanische Eigenarten sind, so sehr ist doch vor Nachahmung der Einzelheiten zu warnen. Die Baufrage ist nicht lediglich eine technische, nicht einmal nur eine technisch-wirtschaftliche, sondern eine innerpolitische, d. h. soziale.

Unter diesem Gesichtspunkt sind eine Reihe jetzt häufig gestellter Baufragen unlösbar, wo z. B. aus der Mitberücksichtigung der Ansprüche an Verkehrsmittel wirtschaftlich unhaltbare Zustände entstehen, für die zunächst die Behörden, d. h. die Steuerkraft aufkommt. Ferner darf über den technischen Gesichtspunkten des Wohnwesens die Möglichkeit ausreichender Lebenswerte nicht vernachlässigt werden. Unter Beobachtung dieser Gesichtspunkte ist die Wohnungsfrage keineswegs gelöst, wenn die heute fehlenden Wohnungen einmal erstellt sind, vielmehr müssen außerdem noch die anderen Bedürfnisse befriedigt werden, es müssen Lebenswerte zur Verfügung stehen, die die Großstadt nur der dünnen Schicht der sehr Gutgestellten bieten kann. Schon heute ergibt das teure Bauen und Wohnen in der Großstadt Löhne, die unsere Ausfuhr auf einige wenige höchstwertige Waren beschränken, soweit wir

nicht Konjunkturen ausnutzen, von der Substanz leben, die Lebenshaltung, die Ausbildung des Nachwuchses unterlassen oder sonst kurzsichtig wirtschaften.

Lebhaftes Interesse fanden die Darlegungen des dritten Redners, Herrn Ministerialrat Dr. Schmidt, vom Reichsarbeitsministerium in Berlin über „Wohnungsbauten aus Stahl in England". In England hat man bereits im Jahre 1923 versucht, auf der Grundlage der Typisierung des Wohnungsbaues Stahlhäuser zu errichten. Maßgebend war hierfür der Rückgang an geschulten Bauhandwerkern und die Notwendigkeit, der stark aufgeblähten Kriegsindustrie neue Aufgaben zuzuweisen, ferner die Arbeitslosigkeit in diesem Industriezweig zu bekämpfen und den Lohnaufwand beim Wohnungsbau bei den ohnedies ziemlich hohen Bauarbeiterlöhnen zu ermäßigen. Die ersten Versuche dieser Art sind auf den schottischen Großindustriellen Lord Weir zurückzuführen, der ein Stahlhaus konstruierte, dessen Konstruktionsgerüst zwar aus Holzfachwerk besteht, das aber im Äußern mit 3 mm starken Stahlplatten verkleidet ist, während die Innenhaut durch Holzverschalung oder Asbestschiefer, gepreßte Pappe oder sonstige Isolierplatten ausgeführt wird. Es kamen dabei 6 verschiedene Typen zur Verwendung. Auch die englische Industrie nahm diesen Gedanken auf. Das Stahlwerk William Beardmore führte nach den Plänen des Herzogs von Atholl ein Fachwerk aus Stahlpfosten aus, das äußerlich mit Stahlplatten, innerlich mit leichtem Isoliermaterial verkleidet wurde. Das sogenannte Dennis-Haus von James Wild in Manchester ist allerdings nur als Stahlgerippe durchgeführt, das mit Steinen ausgemauert wird, während das Stahlhaus der Firma Braithwaite & Co. in Birmingham aus 3 mm starken Stahlblechen, die an ihren Rändern umgefalzt sind und miteinander zu einem festen Gefüge verschraubt werden, hergestellt wird. Die Ecken des Hauses werden durch Winkeleisen gebildet, die Innenhaut der Außenwände aus Asbestschieferplatten auf das Traggerüst aufgeschraubt. Eigenartig ist die Haltung der Gewerkschaften bei Einbringung der ersten Regierungsvorlage, die den Plan energisch bekämpften, weil der Konstrukteur des ersten Systems, Lord Weir, daran festhielt, daß zur Durchführung seiner Stahlhäuser ungelernte Arbeitslose und zwar gegen Akkordlohn Verwendung finden sollten. Der daraufhin von der Regierung einberufene Untersuchungsausschuß stellte 1925 fest, daß es sich unzweifelhaft um Arbeiten handle, bei denen die Bezahlung der Bauarbeiterlöhne nicht in Frage komme. Gleichzeitig beschloß die Regierung, den Bau von Stahlhäusern selbst mit erhöhten Baukostenzuschüssen in die Hand zu nehmen bezw. einer staatlichen Gesellschaft der Schottisch National Housing Co. Ltd. zu übertragen. Zurzeit sollen auf Rechnung der Regierung in Schottland etwa 2000 Häuser in Stahl errichtet werden. Der Vorzug dieser Technik liegt unzweifelhaft darin, daß der Wohnungsbau von einem Saisongewerbe in ein Dauergewerbe umgestaltet wird, wovon Arbeitgeber wie Arbeitnehmer den gleichen Vorteil haben. Die rasche Herstellung der Häuser und die sofortige Beziehbarkeit nach Montage ist als weiterer so erheblicher Vorteil anzusehen, daß selbst der Umstand, daß die Herstellungskosten nicht erheblich geringer als beim Ziegelhaus sind, nicht allzu sehr ins Gewicht fällt. Die Frage der Wärme- und Kälteisolierung wird bei Verwendung bewährter Isoliermittel kaum unüberwindliche Schwierigkeiten bieten. Dagegen wird die Frage der Unterhaltungskosten, der Hellhörigkeit und der Ästhetik noch besonderer Prüfung bedürfen. Wenn wir auch heute noch nicht sagen können, daß der Gedanke für Deutschland durchaus spruchreif ist, so erscheint die Entwicklung in England doch derart bedeutsam, daß die am Wohnungsbau beteiligten Kreise gerade dem Stahlhaus ihre besondere Aufmerksamkeit schenken müssen.

Als letzter Redner des zweiten Tages sprach dann der Direktor der Rheinischen Wohnungsfürsorgegesellschaft, Herr Regierungsbaumeister Dr. Düttmann-Düsseldorf, über „Holländischer Wohnungsbau, ein Vorbild wirtschaftlichen Bauens". Der Wohnungsbau in Holland ist nicht nur in seiner architektonischen Gestaltung, sondern auch in der großzügigen Art seiner Durchführung für alle übrigen Länder interessant und teilweise sogar vorbildlich. Die großen Erfolge der Holländer sind in ganz systematischer, wirtschaftlich vollkommener Organisation begründet, die sich sowohl auf die Wohnungsbauverhältnisse im großen, wie auch auf die technische Einzeldurchbildung erstrecken.

Vorbildlich ist insbesondere die Organisation des Wohnungsbaues an sich und zwar die Großzügigkeit, mit der die Verwaltungen, vor allem die Gemeinden, den Wohnungsbau in wirtschaftlicher Beziehung unterstützen, noch mehr aber die Tatkraft, mit der grundsätzlich nur einheitliche, groß angelegte Bauvorhaben zur Durchführung zugelassen werden. Diese großzügige Organisation bei der Verteilung der Bauvorhaben ermöglicht eine mit geringen Mitteln durchgeführte künstlerische Organisation. An Stelle des Bauens einzelner Häuser tritt der Bau ganzer Straßenzüge oder Stadtviertel.

Die Architektur ist infolgedessen wirklich Raumkunst geworden. Kostspielige Einzelschmuckformen werden entbehrlich, weil der Reiz in der Gruppierung liegt.

Durch die Konzentration ist es zudem aber möglich, die Bauvorhaben an sich in wirtschaftlicherer Form durchzuführen. An Stelle eines handwerksmäßigen Einzelbauens wird in den meisten Fällen weitgehendst ein montagemäßiger Bau gepflegt, begünstigt durch besonders ausgebildete Konstruktionsformen.

Sparsam und wirtschaftlich ist aber auch die Ausgestaltung der einzelnen Wohnungen. Der Flächenraum ist außerordentlich bescheiden, aber durch zweckmäßige Anlagen bei Ausbildung der Räume bis in alle Einzelheiten, Einbau von Schränken und Regalen, doch weitgehendst ausgenutzt. Eine weitere, sehr wesentliche Verbilligungsmöglichkeit ist Sparsamkeit in konstruktiver Hinsicht für den Kleinwohnungsbau. So haben sich insbesondere in der Konstruktion der Dächer, dann aber auch bei den Fenstern, Türen und Wänden einfache und doch oft zweckmäßige Konstruktionen herausgebildet. Alle diese Verhältnisse zusammen haben bewirkt, daß Holland heute bei einer durchschnittlichen Bauverteuerung von etwa 160 % Arbeiterwohnungen durchweg zum Preise von etwa 4500 Mark erstellen kann und so bei der dort üblichen Verzinsung zu Mieten gelangt, die meist unter 30 Mark je Monat liegen und deshalb auch für die minderbemittelten Schichten durchaus tragbar sind. Alles in allem ist gerade der holländische Wohnungsbau deshalb bei unseren augenblicklichen Wirtschafts- und Woh-

nungsverhältnissen besonders wertvoll als Vergleichsmaßstab.

Auch dieser Vortrag wurde, wie der des Herrn Stadtbaurat May, durch eine reiche Sammlung von Lichtbildern in besonders glücklicher Weise ergänzt.

Im Zusammenhang mit der Tagung fand dann noch eine Sitzung des Arbeitsausschusses des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen statt. Der Vorsitzende, Regierungsbaurat Stegemann, gab einen eingehenden Bericht über die Tätigkeit des letzten Jahres und die finanzielle Entwicklung des Ausschusses. Nach einem Bericht des Herrn Regierungsrat Amos-Dresden als Rechnungsprüfer wurde die Rechnungslegung gutgeheißen. Einstimmig wurde beschlossen, zur weiteren Förderung der Arbeiten dem Vorort Dresden eine besondere wissenschaftliche Abteilung anzugliedern. Der Vorsitzende wurde beauftragt, entsprechende Hilfskräfte einzustellen. Der vorgelegte Satzungsentwurf fand grundsätzliche Zustimmung. Es wurde eine besondere Kommission mit der redaktionellen Bearbeitung der Satzungen beauftragt.

Anschließend daran fand die Neuwahl des Vorstandes statt. Der Vorsitzende, Regierungsbaurat Stegemann, wurde wieder gewählt. Zu weiteren Vorstandsmitgliedern wurden gewählt:

Generaldirektor, Regierungsbaumeister a. D. Knoblauch-Berlin,
Ministerialrat Dr. Schmidt-Berlin,
Stadtbaurat Fauth-Sorau NL.,
Architekt Gutzeit-Berlin.

In den Arbeitsausschuß wurden neu berufen die Herren:

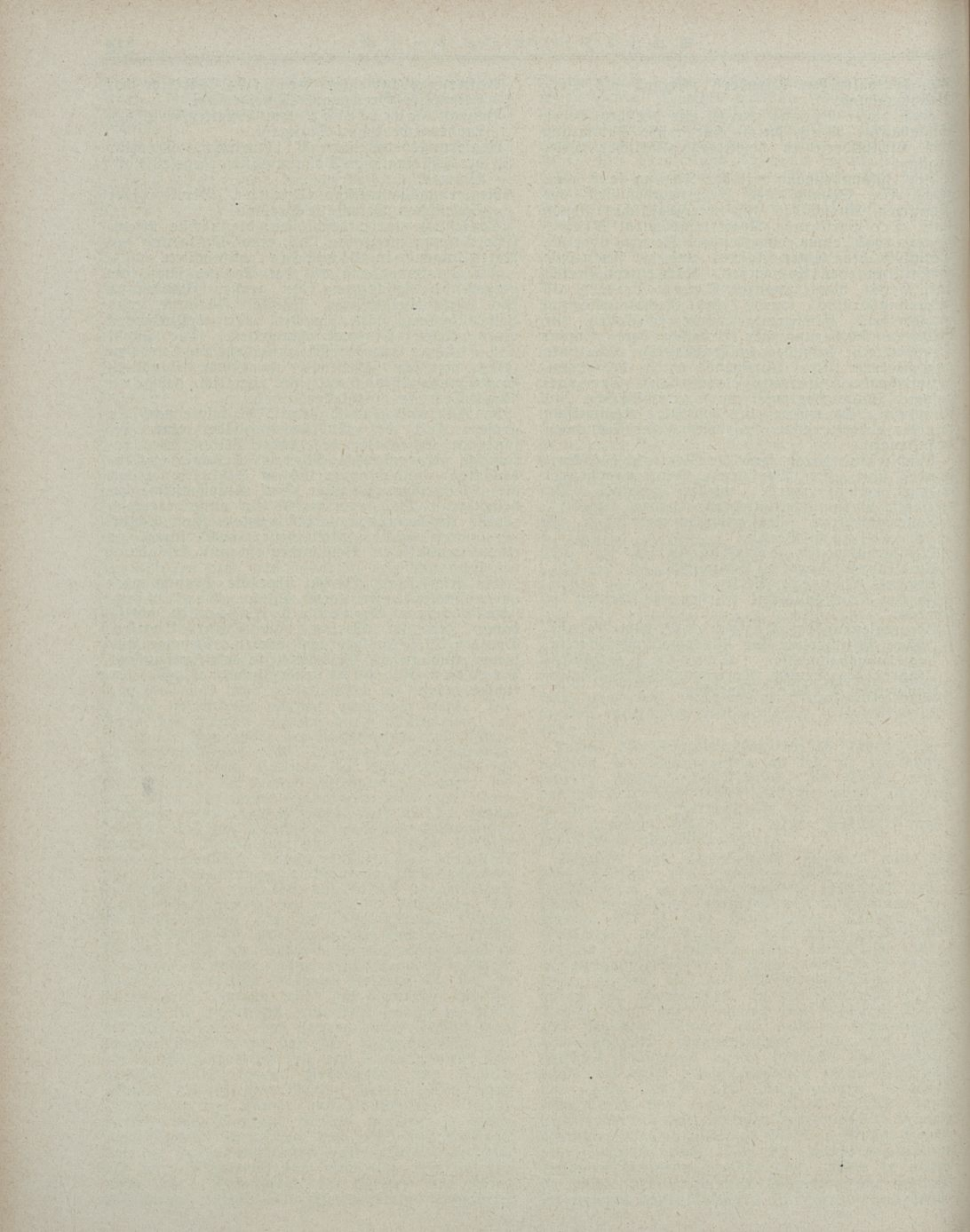
Oberregierungsrat Herrmann vom Preußischen Ministerium für Volkswohlfahrt-Berlin,
Regierungsbaumeister Sander, Geschäftsführer des Deutsch. Normenausschusses-Berlin,
Baumeister Döhler-Dresden,
Regierungsbaumeister Heinicke, Direktor der Heimstätte Grenzmark-Schneidemühl,
Baurat Keuerleber vom Württembergischen Landesgewerbeamt-Stuttgart,
Regierungsbaumeister Pfitzmann, Direktor der Thüringischen Wohnungsfürsorgegesellschaft-Weimar,
Regierungsbaumeister Treuge, Direktor der Schlesischen Heimstätte-Breslau.

Schließlich wurde beschlossen, die nächste öffentliche Tagung im Jahre 1927, einer Einladung des Rates folgend, in Stuttgart abzuhalten.

Im Zusammenhang mit der Tagung fand eine eingehende Besichtigung der großen Ausstellung für Gesundheitspflege, soziale Fürsorge und Leibesübungen statt, die bei allen Teilnehmern einen tiefen Eindruck hinterließ. Die Stadt Düsseldorf hat es sich außerdem nicht nehmen lassen, sämtliche Teilnehmer zu einem besonderen Begrüßungs-Abend auf der herrlich gelegenen Rhein-Terrasse einzuladen.

Am Mittwoch, den 3. Juni 1926, folgte noch ein großer Teil der Ausschußmitglieder einer besonderen Einladung des unter Leitung des bekannten Abgeordneten Meier-Solingen stehenden Spar- und Bauvereins zu Solingen, um die Kleinwohnungsbauten der Genossenschaft zu besichtigen. Auch hier wurde ein außerordentlich reiches Anschauungsmaterial geboten. Zum Schluß vereinigten sich die Teilnehmer noch einmal zu einem gemütlichen Beisammensein auf Einladung der Stadt selbst.

Ein geschlossener Bericht über die Tagung wird voraussichtlich unter dem Titel: „Vom wirtschaftlichen Bauen", 3. Folge, in absehbarer Zeit im Verlag von Oskar Laube, Dresden-A., herausgebracht werden. Etwaige Anfragen sind an die Geschäftsstelle des Ausschusses: Dresden-A., Kanzleigäßchen 1, II., zu richten.



Siedlungs-Wirtschaft

Mitteilungen der Siedler-Schule Worpswede

Herausgeber: Leberecht Migge.

Jahrg. IV. Nr. 7 Juli 1926

Wie sparen wir an den Baukosten?

(Eine nicht gehaltene Rede.)



Abb. 37.

Meine sehr geehrten Damen und Herren!

Das da oben ist der Typus eines Mustersiedlers der Zukunft, den wir möglicherweise beschwören, wenn wir unsere öffentliche Debatte über die „Verbilligung der Baukosten durch Rationalisierung des Wohnungsbaues" noch sehr lange fortsetzen. Es könnte uns passieren, daß wir schließlich (wenn nicht auf den Hund, so doch) auf die kostenlose Wohnung kommen. Und das wäre doch schrecklich. — Im Ernst und in Wahrheit warnt selbst der Urheber dieser öffentlichen Debatte und bester Kenner der Materie, Dr. Wagner, vor Überspannung der Erwartungen über die Ersparnisse, die eine uns mögliche (denn wir sind nicht Holland, noch viel weniger Amerika) fabrikatorische Wohnungserstellung bringen könnte. Auch Herr Staatssekretär Scheidt hat sich kürzlich auf der Dewog-Tagung in Berlin ziemlich skeptisch über diesen Punkt ausgesprochen. Also wozu der Lärm?

Wir unsererseits vermeiden es hier ausdrücklich, die im Zusammenhange mit allen Normal- und Rationalisierungen toter Stoffe naheliegende Frage nach der Menschlichkeit auszusprechen. Wir möchten nur wiederholt auf die „Bau-Sparkasse" verweisen, die sofort greifbar und sofort wirksam ist, den Garten.

Zur Einführung in dieses interessante und unentwegt aktuelle Problem ist unsere bekannte Tabelle immer noch sehr dienlich:

Wir ernten in Deutschalnd durchschnittlich:

(s. **Deutsche Binnenkolonisation** S. 26)

		GPf brutto
von 1 qm	Roggenland	3
„ 1 „	Kartoffelland	5
„ 1 „	Rübenland	10
„ 1 „	normalem Kleingartenland	10—20
„ 1 „	intensivem Kleingartenland	40—50

denn die Mittel auch für rationellste Wohnung sollen immerhin von einer, unserer, wie Sie wissen, w e n i g t r a g f ä h i g e n V o l k s w i r t s c h a f t aufgebracht werden, und nicht von der holländischen oder amerikanischen. Unsere Volks-

wirtschaft aber kann diese Mittel auf die Dauer nicht aufbringen, wenn sie nicht eine produktive Entlastung für den zu steigernden Wohnungskonsum findet. Diese produktive Entlastung haben wir, wenn wir den Boden bestellen, den Boden rings um die Wohnung, den Garten. Unsere Tabelle zeigt, daß wir im Garten bis zu zehnfachen Erträgen kommen können, gegenüber der Wiese unseres Idealsiedlers.

Die nahe liegende Nutzanwendung aus derartigen Ausführungen ersehen wir aus der folgenden Tabelle:

Tragfähigkeit einer Wohnsiedlung mit Garten (Wohnheimstätte)

(s. Deutsche Binnenkolonisation S. 27.)

Gartengröße	Erforderliche Arbeitsstunden je qm	Erforderliche gesamte Arbeitsstunden	Anlagekosten je qm	Insgesamt RM	Betriebskosten einschl. 5% Amortisat. u. Verzinsung je qm	Betriebskosten insg.	Brutto-Ertrag qm	Brutto-Ertrag insg.
1000	1,2	1200	0,8	800	15	150	0,50	500
Reinarbeitsertrag							35	350
Der Grundwert, 5 Pfg. Zins oder Pacht, drückt den Arbeitsertrag auf							30	300

Sie zeigt, daß der jährlich erzielbare durchschnittliche Reinertrag von 300 Mark oder bei einem Garten von 500 qm = 150 Mark kapitalisiert höher ist (nämlich zu 5% billiges Gartenbaugeld = 3000 Mark) als die technische Rationalisierung der Baukosten, die sich, nach Wagner, in nächster Zeit bei uns erreichen läßt.

Aber meine Damen und Herren! Eine derartige Ausnutzung des Hausgartens als Bausparkasse hat Voraussetzungen. Eine der wichtigsten ist der Zuschnitt des Wohntyps selbst auf Gartenarbeit und Landleben. Wir brauchen (nach unserem Beispiel von 70 qm, s. **Deutsche Binnenkolonisation** Abb. 10, 20 u. 21)

einen großen Raum (für Wohnzwecke),
viele Kabinen (für Schlaf- und Wirtschaftszwecke),
reichlich Nebenraum für Vorrats- u. Arbeitszwecke),
vor allem Außenräume und Glas (für klimatische Zwecke).

Wir brauchen „klimatisches Bauen"!

Es ist klar, daß derartige echte Siedlungshäuser auch sehr ansprechend wirken, und daß sie sich wegen ihrer inneren Durchtypisierung hervorragend zur serienweisen Erstellung eignen. Eine derartige funktionelle Neuordnung unserer Wohnsiedlung würde noch mehr zur Rationalisierung beitragen, wenn es gelänge, gleichzeitig den Wohnraum selbst auf ein Minimum zu verringern.

In dieser Richtung zeigen wir weiter ein Beispiel (s. **Deutsche Binnenkolonisation** Abb. 16 und 17), bei dem auf 35—40 qm Wohnfläche selbst gehobene Wohnansprüche befriedigt werden (Ferien- oder Übergangssiedlung). Meine Damen und Herren, wenn auch nur 1/3 unserer 680 000 jungen Ehepaare, die wir alljährlich haben (und unter einer gesunden Wohnpolitik hätten wir zweifellos noch wesentlich mehr), in solche ebenso gemütlichen wie genügenden Heimstätten ziehen wollten — und sie wollen es liebend gern —, warum wollen wir das nur deshalb nicht erlauben (und unsere Finanzbehörde erlaubt es ja heute noch nicht), weil diese Heimstätten für 2/3 der bisherigen Baukosten zu erstellen wären? Es wird interessieren, daß derart gartenrationelle Wohnungstypen heuer vom Anhaltischen Siedlerverband (Arch. Leopold Fischer) im Rahmen des Dessauer Wohnprogramms in größerem Maßstabe im Serienbau erstellt werden.

Aber, meine Damen und Herren, diese hier geschilderte Baukostensenkung durch Boden-Ertrag und bodengerechte Bauweise hat den sachgerechten Garten zur Voraussetzung. Nicht wie bisher und wie es unser Gegenbeispiel zeigt (s. **Deutsche Binnenkolonisation** Abb. 3), darf das Land um die Wohnung ausschauen nämlich:

verwahrlost,
unsachlich,
uneinträglich,

sondern wie es das Musterbeispiel einer guten Gartenkolonie (s. **Deutsche Binnenkolonisation** Abb. 19) zeigt:

geordnet,
ertragreich,
schön.

Haus und Garten heißt die Parole! solange wir nicht von der Rationalisierung des Wohnungsbaues der reichen Holländer und der Amerikaner sprechen — sondern von der Rationalisierung des Wohnungsbaues der armen, verarmten Deutschen!

L. Migge.

Dieser Aufsatz nimmt Bezug auf die Tagung der Deutschen Wohnungsfürsorge A. G. in Berlin, die sich zu einer sehr eindrucksvollen Kundgebung für die Rationalisierung des Wohnungsbaues gestaltete. D. Schriftl.

Gartenfürsorge im Juli.

Fast einen Monat lang hat uns das Wetter in anormaler Weise Wasser über Wasser beschert, so daß wir des Unkrauts nicht Herr werden konnten. Nur wo rechtzeitig mit rationellen Geräten und Maschinen das Land bearbeitet worden war, sind die Kulturen einigermaßen sauber geblieben. Um so gründlicher muß nun bei schönem Wetter an die Bearbeitung des Bodens gegangen werden. Der viele Regen hat die bindenden Bestandteile des Bodens in die Tiefe geschwemmt oder bei schweren Bodenarten zu einer Verschlämmung geführt. Auf alle Fälle ist **gründliche Bearbeitung** zur Durchlüftung und Mischung des Bodens gut.

Die Feuchtigkeit hat neben manchem Schaden, den sie für Gurken, Bohnen und viele empfindliche Blumen anrichtete, doch vielerlei Nutzen gestiftet. Blumenkohl, Sellerie, Mangold u. a. sind nun zu mächtiger Entwicklung gekommen. Es sind diejenigen Pflanzenarten, die von Wasser nie genug bekommen können, die wir also bei normalem Wetter am meisten wässern müssen. Auch Obstbäume mit starkem Fruchtbehang, besonders aber die Pfirsiche, dann neugepflanzte Bäume, Spaliere am Hause, der Rasen; ferner die Gurken, sobald sie sich etwas ausgebreitet haben, und alle Kohlarten sind von vielem Wasser abhängig. Da aber im Juli die Sonne am höchsten steht, steht trotz vorheriger Nässeperiode **die Gefahr der Austrocknung** stets vor der Tür. Es ist gut, wenn wir den erwähnten Pflanzen durch Wasserschlauch und Kleinregner weiter Wasser zuführen können, damit keine Stockung in der Entwickelung eintritt. Dagegen geben wir nichttragenden Bäumen, sofern sie sonst nicht ungünstig stehen, kein Wasser, um den Knospenansatz für das nächste Jahr zu fördern. Der Saft fließt dann dicker, stockt, setzt sich in den Knospen nieder. Auch Tomaten und Zwiebeln brauchen keine Feuchtigkeit mehr, damit sie besser ausreifen.

Allerlei Pflege beansprucht das werdende Gemüse. Sobald sich die Blume am **Blumenkohl** zeigt, sind ein oder mehrere Blätter einzuknicken oder alle zusammenzubinden, um sie vor den Sonnenstrahlen zu schützen, die ihr eine gelbe unschöne Farbe geben und sie hart machen würden. Die Erdbeeren sind zu entranken. Von **Meerrettich, Rhabarber** und **Schwarzwurzeln** sind die Blütentriebe herauszuschneiden, da sie nur unnötig Nahrung verzehren. Der Meerrettich ist bei der Gelegenheit in seinen Wurzeln bloßzulegen. Alle Seitenwurzeln sind zu entfernen, bis auf die, die am Grunde stehen. Am besten reibt man die Hauptwurzel mit einem Tuch ab. Rote Rüben, Mohrrüben, Speiserüben und andere in Reihen gesäte Arten sind, falls es noch nicht geschehen, noch zu verziehen. Der **Sommerschnitt** der **Spaliere** ist, sobald die Triebe wieder 10—20 cm erreicht haben, zu wiederholen. Man achte darauf, daß nicht unnötige Holztriebe den Saft an sich ziehen. An **Pfirsich-** und **Schattenmorellenspalieren** sind die Triebe, soweit Platz vorhanden, auszubinden. Nur das überflüssige wird an ihnen herausgeschnitten. Die Triebe des **Weinstockes** sind zu entgeizen. Die Tragreben werden dabei zwei Blätter über der letzten Traube gekappt, überflüssiges herausgenommen. Während des ganzen Monats können **Veredlungen** vorgenommen werden auf das schlafende Auge.

Die **Zwiebeln** ziehen in diesem Monat ein. Sie sind herauszunehmen und trocken aufzuhängen oder auf Horden zu lagern. Dem Rhabarber gönne man eine Ruhepause, bevor man erneut an die Stengelentnahme geht. Gleichzeitig ist eine kräftige Düngergabe zu verabreichen. **Erdbeeren** und Gemüse werden am besten morgens oder abends geerntet, **Kirschen** und anderes Obst dagegen möglichst nur, wenn es abgetrocknet ist. Neigen sich die Zweige der Bäume unter der Last der Früchte, so sind sie zu stützen, damit sie nicht abschlitzen. Entnimmt man den **Frühkartoffeln** sehr zeitig die Knollen, so nimmt man vorteilhaft nur die größten bei sorgfältiger Schonung der Stauden.

Leergewordene Beete können noch immer neu bestellt werden mit Frühwirsing, Kohlrabi, Salat, Endivie, Speiserüben (Teltower), Grünkohl, Rettich, Radies. Ende des Monats kann auf feuchten Beeten der erste **Spinat** für den Herbst und Winter ausgesät werden. Auch **Bohnen** lassen sich noch ziehen. Neue **Schnittpetersilie** ist für den Frühjahrsbedarf auszusäen. Will man von seinen Erdbeeren bereits im ersten Jahr guten Ertrag haben, so sind sie jetzt bereits in gut vorbereitetes Land zu pflanzen. Sie erhalten ebenso wie Spinat am besten eine 4—8 cm dicke Schicht verrotteten Dünger.

Auch der **Blumengarten** erfordert immer erneute Aufmerksamkeit. Manche Stauden fallen nach dem starken Regen um und müssen eine Stütze bekommen. Gegen Läuse und Mehltau ist zu spritzen. Abgeblühte Triebe werden am besten sofort entfernt, vor allem bei den Rosen, ein Rückschnitt sorgt für eine gute zweite Blüte. Von verschiedenen Pflanzenarten können wir Stecklinge machen, so von Pelargonien, Fuchsien, Heliotrop, Rosen, Hortensien.

Für den Herbstflor säen wir noch aus: wohlriechende Wicken und Reseda, für den Winter: Winterlevkojen, fürs nächste Frühjahr: Stiefmütterchen, Vergißmeinnicht und Tausendschön, für den nächsten Sommer: Campanula medium (die zweijährige Glockenblume), Landnelken und Bartnelken, Stockrosen.

Trotz all der schönen Sachen, die der Garten jetzt bringt, dürfen wir also nicht vergessen, für das Neue zu sorgen. Die ganz große Schönheit kommt erst im Garten, wenn alles ineinandergreift und des Blühens und Fruchtens kein Ende wird. M. Schemmel.

Siedlungs-Glossen.

Der verruchte Gras-Kultus in Deutschland.

Wir entnehmen einem „Eingesandt" an die Vossische Zeitung:

Vor dem Kriege, während des Krieges, nach dem Kriege habe ich mich in fremden Ländern umgesehen: Österreich-Ungarn, Schweiz, Holland, Belgien, Frankreich, Polen, Rußland, Serbien, Schweden, Dänemark, in keinem Lande wird ein derartiger Rasen-Kultus, ein solcher **Gras-Fetischismus** getrieben wie in Deutschland. Zu Tausenden tummeln sich in anderen Ländern Erwachsene und Kinder auf den grünen Flächen, die trotzdem mindestens so gut in Form sind und bleiben wie unsere besten und schönsten Gras-Teppiche.

Unser gemäßigtes und leidlich feuchtes Klima eignet sich sehr gut für Rasen-Kultur. Allerdings muß die Sorge um die Grünflächen nicht erst im Frühling einsetzen, sondern schon im Herbst, wo nach dem Rechten gesehen, gedüngt werden muß usw. Im Lenz hat dann die Harke, die Walze das Wort, und der Säemann muß zeigen, was er kann, indem er den rechten Samen auf dem rechten Boden einbettet. Ist später die Grasnarbe so weit, daß man Menschen (auch ältere als dreijährige!) hinauflassen kann, wird die Decke richtig behandelt (gefegt, nicht geharkt, berieselt, von Zeit zu Zeit nachgesät), dann ist sie viel dauerhafter, als sich die meisten Laien und manche „Fachleute" träumen lassen; sie hält durch (bis zum Herbst), auch wenn sich Tausende von großen und kleinen Füßen darauf ergehen, zumal wenn ein Ruhetag eingelegt wird. (Etwa Montag oder Freitag.)

Georg Davidsohn.

Das Hauptblatt der „Siedlungswirtschaft" bringt diesmal einen sehr wichtigen Aufsatz: „Fundamentale Zahlen", in dem der berühmte Schweizer Volkswirt K. v. Meyenburg, der Erfinder der Bodenfräse, Stellung nimmt zu unserem Sonderheft „Binnenkolonisation".

Außerdem bringt das Heft eine Bilderreihe über unsere Getreidepflanzversuche. Abonnements durch die Siedlerschule Worpswede, viertelj. 1,20 M.

Schriftleitung: Max Schemmel, Gartenarchitekt, Breslau, Sternstraße 40.

Druck: Graß, Barth & Comp. (W. Friedrich) Breslau 1, Herrenstraße 20